



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва

11 сентября 2014 года

Дело №А41-39877/14

Резолютивная часть решения объявлена 10 сентября 2014 года
Полный текст решения изготовлен 11 сентября 2014 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья А.О.Уваров,
при ведении протокола судебного заседания Демидовой Д.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "Атран-Сервис" к ФГБУ "ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
3-и лица: Управление Росреестра по Московской области, Правительство Московской области. Министерство имущественных отношений Московской области. Министерство экологии и природопользования Московской области, МИФНС РФ № 1 по Московской области. Администрация Раменского муниципального района Московской области,
об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости,
при участии в судебном заседании
от истца: Архипов А.В.
от ответчика: не явились, извещены,
от 3-х лиц: Минимущество МО – Васильев С.А.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:



ООО "Атран-Сервис" обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ФГБУ ФГБУ "ФКП Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" и просит суд:

1) Признать несоответствующими рыночной стоимости, определенной на 01.01.2013, внесенные Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в Государственный кадастр недвижимости сведения об удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот) кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: с. Верхнее Мячково. Участок находится примерно в 900 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое и сведения о кадастровой стоимости данного земельного участка, рассчитанной по этому показателю, в размере 1 418 718 720 (Один миллиард четыреста восемнадцать миллионов семьсот восемнадцать тысяч семьсот двадцать) рублей с момента внесения данных сведений в государственный кадастр недвижимости.

2) Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот) кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: с. Верхнее Мячково. Участок находится примерно в 900 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое равной его рыночной стоимости на дату определения кадастровой стоимости и определенную на 01.01.2013 в размере 187 563 379 (Сто восемьдесят семь миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи триста семьдесят девять) рублей.

3) Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения об удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот) кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: с. Верхнее Мячково. Участок находится примерно в 900 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое и сведения о кадастровой стоимости данного земельного участка, рассчитанной по этому показателю, в размере 1 418 718 720 (Один миллиард четыреста восемнадцать миллионов семьсот восемнадцать тысяч семьсот двадцать) рублей.

4) Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» внести изменения в государственный кадастр недвижимости, указав сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот) кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: с. Верхнее Мячково. Участок находится примерно в 900 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое равной его рыночной стоимости в сумме 187 563 379 (Сто восемьдесят семь миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи триста семьдесят девять) рублей.

Истец уточнил иски требования. Просит суд:

1) Признать не соответствующими рыночной стоимости кадастровую стоимость Земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот) кв.м., адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: с. Верхнее Мячково. Участок находится примерно в 900 м. от ориентира по направлению на северо-запад. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Островецкое, составляющую 1 418 718 720 (Один миллиард четыреста восемнадцать миллионов семьсот восемнадцать тысяч семьсот двадцать) рублей и удельный показатель кадастровой стоимости данного Земельного участка, определенные в соответствии с Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013 г. № 567-РМ по состоянию на 01.01.2013 г., внесенные в государственный кадастр недвижимости.

2) Установить кадастровую стоимость Земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот) кв.м., в размере 187 563 379 (Сто восемьдесят семь миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи триста семьдесят девять) рублей и удельный показатель кадастровой стоимости данного Земельного участка в размере 1 025 (Одна тысяча двадцать пять) рублей 50 копеек, определенные по состоянию на 01.01.2013 г., равными их рыночной стоимости и применить кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014.

3) Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости Земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот)

кв.м., составляющую 1 418 718 720 (Один миллиард четыреста восемнадцать миллионов семьсот восемнадцать тысяч семьсот двадцать) рублей и сведения об удельном показателе кадастровой стоимости данного Земельного участка.

4) Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области внести в Государственный кадастр недвижимости сведения, указав в качестве новой кадастровой стоимости -рыночную стоимость Земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, площадью 182 900 (Сто восемьдесят две тысячи девятьсот) кв.м., а именно в размере 187 563 379 (Сто восемьдесят семь миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи триста семьдесят девять) рублей и в качестве нового удельного показателя кадастровой стоимости - рыночную стоимость 1 кв. м. данного Земельного участка, а именно 1 025 (Одна тысяча двадцать пять) рублей 50 копеек за 1 кв.м. и применить их для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01.01.2014.

5) взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу Общества с ограниченной ответственностью

Уточненные требования приняты судом к производству.

Представитель истца настаивал на исковых требованиях с учетом уточнений.

Представитель ответчика в судебное заседание не явились.

Представитель третьего лица возражал против удовлетворения исковых требований.

Выслушав представителей истца, третьих лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, истец является собственником земельного участка площадью 182 900 кв.м., кадастровый номер 50:23:0030131:4, адрес объекта: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: с. Верхнее Мячково, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: производственная деятельность, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 24.05.2012 серия 50-АГ №739468.

Обращаясь с настоящими требованиями, истец указывает, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4 составляет 1 418 718 720 рублей, удельный показатель кадастровой стоимости- 7 756,80 рублей.

Данные показатели были утверждены Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области №567-РМ от 26.11.2013г.

Истец считает возможной корректировку кадастровой стоимости земельного участка на основании отчета об его рыночной стоимости по состоянию на дату предыдущей государственной кадастровой оценки земель, находит представленный отчет о рыночной стоимости земельных участков соответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности и полагает, что установление кадастровой стоимости земельных участков на уровне их рыночной стоимости по состоянию на предыдущий период может служить основанием для пересчета арендной платы (налоговых платежей) за пользование данными участками.

По мнению истца, внесение актуальных сведений в государственный кадастр недвижимости по состоянию на более поздний период не препятствует оспариванию предыдущей кадастровой стоимости, действовавшее в спорный период законодательство позволяло оспорить кадастровую стоимость в суде за прошлый период, установление в качестве кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости по состоянию на дату предыдущей кадастровой оценки не воспрепятствует применению их новой кадастровой стоимости, которая в рамках настоящего дела не оспаривается.

Согласно статье 1 Закона о кадастре данный Закон регулирует отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

Согласно статье 3 Закона о кадастре кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 N 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации".

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов (статья 4 Закона о кадастре).

В соответствии со статьей 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, в том числе сведения о его кадастровой стоимости и дата утверждения результатов определения такой стоимости.

В силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами.

Статьей 388 Налогового кодекса Российской Федерации определяется, что налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица,

обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

Согласно пункту 1 статьи 66 Земельного кодекса рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности). Пункт 2 названной нормы определяет, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (в редакции Закона N 167).

В силу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса (в редакции Закона N 167) в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В постановлении от 28.06.2011 N 913/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в ГКН, посредством указания его рыночной стоимости, в том числе и в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых была определена до вступления в законную силу положений главы III.1 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 года N 225-ФЗ) в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В статье 12 Закона об оценочной деятельности закреплено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Законом, признается достоверной и рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Таким образом, одним из допустимых доказательств по данным спорам является отчет независимого оценщика (статья 75 Кодекса), который подлежит оценке на предмет соответствия его нормам Закона об оценочной деятельности и правилам федеральных стандартов оценки.

Статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика, которая может быть истребована

судом в случае представления ответчиком доказательств (мотивированных возражений) несоответствия отчета независимого оценщика требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (статья 65 Кодекса). При этом Кодекс не закрепляет приоритет заключения судебного эксперта перед иными полученными в установленном порядке доказательствами (статьи 71 и 86 Кодекса).

Оценив отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков от 29.05.2014г. №АЮ-101-988/0514 и экспертное заключение №2246/2014, согласно которому рыночная стоимость спорного земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4 по состоянию на 01.01.2013г. составила 187 563 379 рублей, суд приходит к выводу о несоответствии содержащихся в ГКН сведений о кадастровой стоимости принадлежащего истцу земельного участка его рыночной стоимости. Заключение эксперта соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности. С учетом изложенного, суд приходит к выводу о доказанности истцом рыночной стоимости земельного участка в заявленном размере.

Довод истца об определении рыночной стоимости спорного участка на дату проведения государственной кадастровой оценки земель соответствует сложившейся арбитражной практике (постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11 и от 25.06.2013 N 10761/11).

В постановлении от 28.06.2011 N 913/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал на возможность определения внесенной в ГКН кадастровой стоимости земельного участка посредством указания его рыночной стоимости, в том числе и в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых была определена до вступления в законную силу положений главы III.1 Закона об оценочной деятельности.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности в порядке, установленном в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в том числе отчет об оценке, суд приходит к выводу, что вместе с иными документами данный отчет следует принять за основу при определении рыночной стоимости спорных земельных участков, и сведения о данной стоимости орган кадастрового учета должен внести в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта, в случае, если после даты, на которую был проведен отчет об оценке, не была установлена новая кадастровая стоимость, которая не оспорена в рамках настоящего дела.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 28.06.2011 N 913/11, заявленные обществом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа. Следовательно,

такое требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему в том числе и функции по государственной кадастровой оценке, подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначается экспертиза.

Согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обяания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

В соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 года N 225-ФЗ, вступившей в силу с 22.07.2014 года), в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Таким образом, если судебный акт принят не в пользу государственного органа (органа местного самоуправления), расходы заявителя по уплате государственной пошлины подлежат возмещению этим органом в составе судебных расходов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать несоответствующими рыночной стоимости кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв. м земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4, определенную по состоянию на 01.01.2013 в размере 1 418 718 720 рублей и 7 756, 8 рублей соответственно.

2. Установить кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка с кадастровым

номером 50:23:0030131:4 в размере равном его рыночной стоимости, применяемым для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01.01.2014 - 187 563 379 рублей и 1 025, 5 рублей соответственно.

3. Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" внести сведения об установленной кадастровой стоимости и удельном показателе кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030131:4 в размере равном их рыночной стоимости в Государственный кадастр недвижимости.

4. Взыскать с ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в пользу ООО "Атран-Сервис" 4 000 руб.расходов по оплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Московского округа в течение двух месяцев со дня вступления решения по делу в законную силу.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются в арбитражные суды апелляционной и кассационной инстанций через арбитражный суд, принявший решение.

Судья

А.О.Уваров

