



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

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г.Москва  
01 июля 2014 года

Дело №А41-10333/14

Резолютивная часть решения объявлена 04 июня 2014 года  
Полный текст решения изготовлен 01 июля 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Л.В.Федуловой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Л.А.Горчаковым, рассмотрел в судебном заседании дело по исковому заявлению ООО "Золотая река" (ОГРН: 1037739817565; ИНН: 7714505289)

к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области (ОГРН 1027700485757; ИНН 7705401340)

третьи лица:

ИФНС по г. Наро-Фоминску Московской области (ОГРН: 1045017000016; ИНН: 5030011224)

Администрация Наро-Фоминского муниципального района Московской области (ОГРН: 1035005901820, ИНН:5030010950)

Министерство имущественных отношений Московской области (ОГРН 1025005245055; ИНН 7725131814)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ОГРН 1047727043561; ИНН 5030047703)

об оспаривании кадастровой стоимости

при участии в судебном заседании представителей сторон согласно протоколу

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «Золотая река» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области со следующими требованиями, с учетом уточнения, принятого судом в порядке ст.49 АПК РФ:

1. Признать не соответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0151412:27, определенную в соответствии с Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013г. №567-РМ по состоянию на 01.01.2013г. и внесенную органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости.

2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0151412:27 общей площадью 29 900 кв.м, расположенного по адресу: Московская

область, Наро-Фоминский район, Петровский с/о, вблизи пос.Селятино, левая сторона Федеральной автомагистрали «Украина» (М3), категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под торгово-промышленные цели, определенную по состоянию на 01 января 2013г., в размере равном рыночной стоимости, а именно 28 937 614 (двадцать восемь миллионов девятьсот тридцать семь тысяч шестьсот четырнадцать) руб.

3. Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области внести в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0151412:27, общей площадью 29 900 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, Петровский с/о, вблизи пос.Селятино, левая сторона Федеральной автомагистрали «Украина» (М3), категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под торгово-промышленные цели, в размере 28 937 614 (двадцать восемь миллионов девятьсот тридцать семь тысяч шестьсот четырнадцать) руб.

Дело рассмотрено в порядке ст.156 АПК РФ в отсутствие представителей лиц, участвующих в деле, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

ООО «Золотая река» является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:26:0151412:27, общей площадью 29 900 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, Петровский с/о, вблизи пос.Селятино, левая сторона Федеральной автомагистрали «Украина» (М3), категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под торгово-промышленные цели (далее – спорный земельный участок) (т.1 л.д.115).

Как следует из искового заявления, 13.12.2013г. истцу стало известно, что кадастровая стоимость спорного земельного участка на основании Распоряжения Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013г. №567-РМ установлена в размере 178 567 883 руб. (справка о кадастровой стоимости, т.1 л.д.114).

Вместе с тем, согласно отчету №003-23-01-14-Н от 23.01.2014г. об определении рыночной стоимости спорного земельного участка (т.1 л.д.48-124) представленному истцом, рыночная стоимость спорного земельного участка является ниже установленной кадастровой стоимости и составляет 30 460 646 руб.

Учитывая, что согласно результатам независимой оценки рыночная стоимость спорного земельного участка значительно ниже, чем его кадастровая стоимость, истец, считая кадастровую стоимость, содержащуюся в сведениях государственного кадастра объектов недвижимости недостоверной, обратился арбитражный суд с настоящими требованиями.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, объяснения представителей лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закона № 221-ФЗ)

государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Согласно пункту 11 части 2 статьи 7 Закона № 221-ФЗ установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс РФ) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 названной статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

При этом указано, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земли утвержден постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее – Правила проведения государственной кадастровой оценки).

Исходя из взаимосвязи положений пунктов 5, 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости, при этом в процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

В пункте 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель указано, что методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

В соответствии с указанными положениями, Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации разработаны и утверждены приказом от 12.08.2006 № 222 Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка (далее – Методические указания).

В соответствии с пунктом 1.2. Методических указаний они применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в случаях:

- образования нового земельного участка;
- изменения площади земельного участка;
- изменения вида разрешенного использования земельного участка;

- перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель;
- включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке.

Согласно пункту 2.1.2. Методических указаний в случае образования нового или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном садоводческом, огородническом или дачном объединении кадастровая стоимость земельного участка в составе объединения определяется путем умножения среднего для муниципального района (городского округа) (в случае отсутствия - для субъекта Российской Федерации) значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего объединения на площадь земельного участка.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 23 ноября 2013г. №566-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель Московской области, относящихся к категории «земли населенных пунктов».

На основании данного распоряжения Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области была установлена кадастровая стоимость спорных Земельных участков.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 июня 2011 года № 913/11 определена правовая позиция, в соответствии с которой споры, связанные с установлением кадастровой стоимости земельных участков, затрагивают интересы их правообладателей не только в сфере налоговых и земельных отношений, но и гражданского оборота. Поэтому такие споры подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства даже в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета.

Рассмотрение по общим правилам искового производства, предполагает применение правил о бремени доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка и в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета.

Согласно статье 65 Земельного кодекса РФ, использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах; за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

В соответствии с пунктом 1 статьи 66 Земельного кодекса РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

При этом в пункте 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ указано, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

При этом суд обращает внимание, что как следует из постановления Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, несмотря на то, что административная процедура пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости и определения кадастровой стоимости в размере рыночной на спорные отношения не распространяется, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны, и кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером).

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на

уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 30.11.2011 № 346-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. № 10761/11 истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости. В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

Из информационного письма Министерства экологии и природопользования Московской области от 20.01.2014г. №исх.133/23-06 следует, датой проведения оценки земель является дата 01.01.2013г.

Таким образом, суд считает, что при оспаривании кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночная стоимость должна определяться по состоянию на 01.01.2013г.

По ходатайству истца судом была назначена судебная оценочная экспертиза.

Как следует из экспертного заключения, представленного в материалы дела, рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2013г. составляет 28 937 614 руб.

Суд, исследовав указанное заключение экспертов в части определения рыночной стоимости спорных земельных участков, в соответствии с требованиями ст. 71 АПК РФ установил, что оно соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности.

Как следует из постановления Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, несмотря на то, что административная процедура пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости и определения кадастровой стоимости в размере рыночной на спорные отношения не распространяется, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны, и кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом ее проведения (массовым характером).

При этом суд обращает внимание, что то обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

Данный вывод также подтверждается постановлением Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. № 10761/11.

Внесение в Государственный кадастр недвижимости недостоверных сведений о кадастровой стоимости Спорных земельных участков с нарушением требований

законодательства РФ нарушает права и законные интересы истцов, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога, поскольку порядок исчисления земельного налога, установленный ст.ст. 388, 390, 391 Налогового кодекса РФ, связан с соблюдением требований земельного законодательства при определении кадастровой стоимости земельного участка и внесении этих данных в государственный кадастр недвижимости.

На основании изложенного, оценивая собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу, что истец имеет право обратиться в суд с заявлением о признании кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости на дату определения кадастровой стоимости, в связи с чем, заявленные требования подлежат удовлетворению.

Согласно п.1 ст.110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

Признать не соответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0151412:27, определенную в соответствии с Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013г. №567-РМ по состоянию на 01.01.2013г. и внесенную органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0151412:27 общей площадью 29 900 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, Петровский с/о, вблизи пос.Селятино, левая сторона Федеральной автомагистрали «Украина» (М3), категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под торгово-промышленные цели, определенную по состоянию на 01 января 2013г., в размере равном рыночной стоимости, а именно 28 937 614 (двадцать восемь миллионов девятьсот тридцать семь тысяч шестьсот четырнадцать) руб.

Обязать ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области внести в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:26:0151412:27, общей площадью 29 900 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Наро-Фоминский район, Петровский с/о, вблизи пос.Селятино, левая сторона Федеральной автомагистрали «Украина» (М3), категория земли: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: под торгово-промышленные цели, в размере 28 937 614 (двадцать восемь миллионов девятьсот тридцать семь тысяч шестьсот четырнадцать) руб.

Взыскать с ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Московской области в пользу ООО «Золотая река» судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 259 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

**Судья**

**Л.В.Федулова**

