



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

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
25 июля 2014 года

Дело №А41-29092/14

Резолютивная часть решения объявлена 16 июля 2014 года  
Полный текст решения изготовлен 25 июля 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи А.О.Уварова,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи  
Слабоспицким А.С. рассмотрел в судебном заседании дело по иску  
Сергеенкова А.Н., Горбуновой Е.М., Черского Д.В.

к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской  
области,

3-и лица: Правительство Московской области. Министерство  
имущественных отношений Московской области, Администрация сельского  
поселения Софьинское, Администрация Раменского муниципального района  
Московской области, МИФНС РФ № 1 по Московской области

об установлении рыночной стоимости земельного участка,

при участии в судебном заседании:

от истца – Сергеенков А.Н., Миловидов В.С.,

от ответчика – не явился, извещен,

от третьих лиц – не явились, извещены,

**установил:**

Сергеенков А.Н., Горбунова Е.М., Черский Д.В. (далее – истцы)  
обратились в арбитражный суд к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»  
по Московской области с требованиями о признании несоответствующим  
рыночной стоимости удельного показателя кадастровой стоимости одного  
квадратного метра земельного участка с кадастровым номером  
50:23:004054:71, равного 1 036, 06 рублей и рассчитанную по данному  
удельному показателю кадастровую стоимость земельного участка в размере  
492 472 471,92 рублей, внесенную в Государственный кадастр недвижимости

06.12.2013, а также установить удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 равным его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 315, 28 рублей и рассчитанную по данному удельному показателю кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 149 865 000 рублей, обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» внести в Государственный кадастр недвижимости изменения, указав кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 равной его рыночной стоимости, а также взыскать с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в пользу Сергеенкова А.А. 40 000 рублей судебных расходов по оплате государственной пошлины (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Дело рассмотрено судом в порядке ст.156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) в отсутствие представителей ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», третьих лиц, уведомленных надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства.

Судом установлено, что Сергеенкову А.Н., Горбуновой Е.М., Черскому Д.В. на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:23:004054:71, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общей площадью 475 332 кв.метра, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Софьинское, в центральной части кадастрового квартала.

Согласно сведениям публичной кадастровой карты Росреестра 06.12.2013 в Государственный кадастр недвижимости были внесены сведения о кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере 492 472 471,92 рублей

Истцы полагают, что рыночная стоимость указанного выше земельного участка значительно ниже, чем кадастровая стоимость, поэтому, считая кадастровую стоимость, содержащуюся в сведениях государственного кадастра объектов недвижимости, недостоверной истцы обратились в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителя третьего лица, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, суд находит, что требования подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч.3 ст.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 п. 11 ч. 2 ст. 7 Закона № 221-ФЗ установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с п. 2 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК 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.

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 п.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.

Оспариваемая кадастровая стоимость внесена Кадастровой палатой на основании Распоряжения Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 ноября 2013 № 564-РМ.

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 ст. 65 ЗК 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 п. 1 ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

При этом в п. 3 ст. 66 ЗК РФ указано, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, п. 3 ст. 66 ЗК 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 ст. 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.

В рамках рассмотрения настоящего дела была назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 по состоянию на 01.01.2013 и рыночной стоимости одного квадратного метра земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 по состоянию на 01.01.2013, по результатам которой был представлен отчет от 10.07.2014 № 21-07/14. Согласно данному отчету определена рыночная стоимость спорного земельного участка и рыночная стоимость одного квадратного метра спорного земельного участка, которые истец просит установить в качестве кадастровой стоимости.

Также в материалы дела было представлено Экспертное заключение на отчет № 21-07/14 об определении рыночной стоимости спорного земельного участка и рыночной стоимости одного квадратного метра спорного земельного участка. По мнению эксперта, отчет № 21-07/14 об определении рыночной стоимости спорного земельного участка соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 ФЗ от 29.07.1998.

Статьей 24.16 Закона об оценочной деятельности предусмотрено проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости; по результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает экспертное заключение о соответствии или несоответствии этого отчета требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости.

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 правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. № 10761/11.

Таким образом, правовым последствием пересмотра кадастровой стоимости в связи с ее несоответствием рыночной стоимости земельного участка является то, что с момента вступления в силу судебного акта у кадастрового органа возникает обязанность внести в кадастр установленную судебным актом рыночную стоимость земельного участка.

С этого момента рыночная стоимость получает статус кадастровой и должна применяться в новом, измененном виде.

Оценив представленные суду доказательства в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд пришел к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению.

Согласно статье 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

1. Признать несоответствующей рыночной стоимости удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71, равный 1 036, 06 рублей и рассчитанную по данному удельному показателю кадастровую стоимость земельного участка в размере 492 472 471,92 рублей, внесенную в Государственный кадастр недвижимости 06.12.2013

2. Установить удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 равным его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 315, 28 рублей и рассчитанную по данному удельному показателю кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 149 865 000 рублей

3. Обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» внести в Государственный кадастр недвижимости изменения, указав кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:004054:71 равной его рыночной стоимости,

4. Взыскать с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в пользу Сергеевкова А.А. 40 000 рублей судебных расходов по оплате государственной пошлины.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не

изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

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.

В случае обжалования решения в порядке апелляционного или кассационного производства информацию о времени, месте и результатах рассмотрения дела можно получить соответственно на интернет-сайте Десятого арбитражного апелляционного суда <http://10aas.arbitr.ru> или Федерального арбитражного суда Московского округа <http://fasmo.arbitr.ru>.

**Судья**

**А.О.Уваров**

