



**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

13 ноября 2014 года

Дело №А41-56246/14

Резолютивная часть объявлена 12 ноября 2014 года

Полный текст решения изготовлен 13 ноября 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Бирюкова Р.Ш.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Слабоспицким А.С.,  
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

**ФГУП Ордена Трудового Красного знамени НИИ Радио (ОГРН 1027700120766,  
ИНН 7709025230) к Федеральному государственному бюджетному учреждению  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области**  
Третьи лица:

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Московской области,**

**Территориальное управление Федерального агентства по управлению  
государственным имуществом;**

**ООО «Атлант оценка»;**

**Правительство Московской области;**

**Министерство экологии и природопользования Московской области;**

**Министерство имущественных отношений Московской области;**

**Администрация Одинцовского муниципального района Московской области;**

**МИФНС России № 22 по Московской области**

**об установлении кадастровой стоимости земельного участка**

при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, согласно  
протоколу,

**УСТАНОВИЛ:**

**ФГУП Ордена Трудового Красного знамени НИИ Радио** (далее – истец)  
обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ФГБУ  
«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области (далее – кадастровый  
орган), в котором, с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке  
статьи 49 АПК РФ, просит суд:

- установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым  
номером 50:20:0070619:431 с адресными ориентирами: Московская область,  
Одинцовский район, с/о Сидоровский, в районе д. Кобяково, равной его рыночной

стоимости в размере 193 678 102 рублей, определенной по состоянию на 01.01.2013 года;

- обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070619:431, указав в качестве его кадастровой стоимости рыночную стоимость в размере 193 678 102 руб.

В обоснование исковых требований истец указал, что ему на праве постоянного (бессрочного) пользования принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070619:431; в соответствии с Отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка № АЮ-101-933/0214, подготовленным истцом в досудебном порядке, а также Экспертным заключением на указанный ответ № 850/2014. кадастровая стоимость указанного земельного участка не соответствует его рыночной стоимости, что и послужило основанием для обращения в суд с настоящим исковым заявлением.

Представитель истца в судебном заседании заявленные требования просил удовлетворить в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

В отзыве, представленном в материалы дела, кадастровый орган в удовлетворении требований просил отказать в полном объеме, указывая, что оспариваемая кадастровая стоимость была установлена в строгом соответствии с действующим законодательством.

Министерство имущественных отношений Московской области направила в Арбитражный суд Московской области ходатайство, в котором просило производство по делу прекратить, в связи с тем, что данное дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

Истцу на праве постоянного (бессрочного) пользования принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:20:0070619:431, общей площадью 240 376 кв.м, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, в районе д. Кобяково, категория земель: «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения», вид разрешенного использования: «для проведения научно-исследовательских работ».

Считая, что кадастровая стоимость данного земельного участка, внесенная в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) органом кадастрового учета, превышает его рыночную стоимость, истец обратился в суд с настоящим исковым заявлением.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, объяснениях представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат удовлетворению в части 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.

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 положений пункта 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, 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 соответствии с пунктом 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с пунктом 12.25 Положения о Министерстве экологии и природопользования Московской области, утвержденного постановлением Правительства Московской области от 17.09.2007 года № 681/27, действовавшего до 25.05.2013 года, утверждение в порядке, установленном законодательством, результатов государственной кадастровой оценки земель и среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) Московской области относилось к полномочиям Министерства экологии и природопользования Московской области.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 года № 567-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Московской области (далее – распоряжение № 567-РМ), которые применяются для целей налогообложения с 01.01.2014 года.

В соответствии с приложением № 1 к указанному распоряжению кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070619:431 утверждена в размере 1 507 376 262 руб. 16 коп. (строка 18637).

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.

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 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены 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 суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Принимая во внимание, что в соответствии с пунктом 1 статьи 388 Налогового кодекса РФ, налогоплательщиками земельного налога признаются организации, обладающие земельными участками, в том числе на праве постоянного (бессрочного) пользования, а согласно пункту 1 статьи 390 Налогового кодекса РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, суд приходит к выводу, что установленная кадастровая стоимость затрагивает права и обязанности истца, которому земельный участок принадлежит на праве постоянного (бессрочного) пользования, в связи с чем, он имеет право обратиться в суд с настоящими требованиями.

Более того, из материалов дела следует, что истец является плательщиком земельного налога, что подтверждается налоговыми декларациями по земельному налогу за 2012, 2013 годы, имеющимися в материалах дела.

Согласно Постановлению Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. № 10761/11 истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствии 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 соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 года № 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.

Поскольку оспариваемая кадастровая стоимость спорных земельных участков была определена на основании распоряжения № 567-РМ, то суд считает, что датой, по состоянию на которую должна определяться их рыночная стоимость, следует считать дату, по состоянию на которую была определена оспариваемая кадастровая стоимость, утвержденная данным распоряжением.

Государственная кадастровая оценка земельных участков в составе земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земель иного специального назначения на территории Московской области проводилась ООО «Центр оценки «Аверс» на основании Государственного контракта от 19.08.2013 года № 1173-ЗЕМ.

Согласно извлечению из Отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области следует, что при проведении работы по государственной кадастровой оценке данной категории земель кадастровая стоимость земельных участков определялась по состоянию на 01.01.2013 г.

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

Обосновывая и доказывая размер рыночной стоимости земельного участка, истец представил в материалы дела Отчет № АЮ-101-933/0214 об оценке рыночной стоимости земельного участка, общей площадью 240 376 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, в районе д. Кобяково, составленный оценщиками ООО «Атлан-Оценка».

В соответствии с указанным Отчетом рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070619:431 составляет 193 678 102 рублей 00 коп. Рыночная стоимость определялась по состоянию на 01.01.2013 года.

Также истцом было представлено экспертное заключение № 850/2014, составленное в отношении представленного отчета, подготовленное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» Экспертный совет, которое содержит вывод о том, что представленный отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности, а выводы, сделанные оценщиком признаны обоснованными.

При рассмотрении настоящего дела, лицами, участвующими в деле, не заявлялось ходатайств о проведении судебной экспертизы по установлению рыночной стоимости спорного земельного участка или отчета, предоставленного истцом.

Принимая во внимание, что Отчет и Экспертное заключение, представленные в материалы дела, не оспорены сторонами, другие экспертные заключения на отчет или



отчеты по определению рыночной стоимости земельных участков в суд не представлены, руководствуясь частью 1 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд считает необходимым руководствоваться отчетом и экспертным заключением, представленными истцом.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070619:431, определенная по состоянию на 01.01.2013 года и внесенная в государственный кадастр недвижимости на основании распоряжения № 567-РМ, не соответствует его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 21.07.2014 года № 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.

При этом, сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Согласно пункта 8 статьи 3 Федерального закона от 21.07.2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» положения статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), устанавливающие порядок применения сведений о кадастровой стоимости, определенной решением комиссии или суда, подлежат применению к сведениям о кадастровой стоимости, установленной в результате рассмотрения заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, а также заявлений о пересмотре кадастровой стоимости, поданных, но не рассмотренных комиссией или судом, арбитражным судом на день вступления в силу настоящего Федерального закона.

При таких обстоятельствах установленная настоящим решением кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01.01.2014 года.

На основании изложенного, суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

При рассмотрении настоящего дела от Министерства имущественных отношений Московской области поступило ходатайство о прекращении производства по делу, в связи с тем, что дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде. Судом данное ходатайство также отклоняется по следующим обстоятельствам.

Согласно п. 1 статьи 11 Гражданского кодекса РФ защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд.

Действительно, в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дела об оспаривании кадастровой стоимости подведомственны судам общей юрисдикции.

Однако, изменения, внесенные в ГПК РФ Федеральным законом от 04.06.2014 № 143-ФЗ, в соответствии с которыми определена подсудность дел об оспаривании

результатов определения кадастровой стоимости (пункт 8 часть 1 статья 26 ГПК) вступили в силу 06.08.2014 года.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание взаимосвязанные положения Гражданского кодекса РФ, Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ГПК РФ, суд приходит к выводу, что с 06.08.2014 года дела об спаривании кадастровой стоимости земельных участков, независимо от субъектного состава, относятся к подведомственности судов общей юрисдикции и подсудны верховному суду республики, краевому, областному суду, суду города федерального значения, суду автономной области и суду автономного округа.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что арбитражный суд правомочен рассматривать данную категорию дел в том случае, если исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков было принято арбитражным судом до 06.08.2014 года.

При подаче ходатайства о прекращении производства по делу третье лицо не приняло во внимание, что настоящее дело было передано в Арбитражный суд Московской области на основании определения Арбитражного суда города Москвы от 26.08.2014 года по делу № А40-58180/14. В Арбитражный суд города Москвы указанное исковое заявление было подано 16.04.2014 года, то есть до вступления в силу указанных выше изменений в действующем законодательстве.

Таким образом, на момент обращения истца в суд настоящее исковое заявление было принято к производству арбитражным судом с соблюдением правил о подведомственности до наступления указанных выше обстоятельств.

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

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070619:431 с адресными ориентирами: Московская область, Одинцовский район, с/о Сидоровский, в районе д. Кобяково, равной его рыночной стоимости в размере 193 678 102 рублей, определенной по состоянию на 01.01.2013 года.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:20:0070619:431, указав в качестве его кадастровой стоимости рыночную стоимость в размере 193 678 102 руб.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области в пользу ФГУП Ордена Трудового Красного знамени НИИ Радио сумму уплаченной государственной пошлины в размере 4000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке установленном Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья

**Р.Ш. Бирюков**

