



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
27 января 2015 года

Дело №А41-38411/14

Резолютивная часть объявлена 19 января 2015 года.
Полный текст решения изготовлен 27 января 2015 года.

Судья Арбитражного суда Московской области Кулматов Т.Ш., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шерстюковой О.В., рассмотрев дело по исковому заявлению Петрова А.Н.

к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области

третьи лица:

- 1) ИФНС России по г. Воскресенску,
- 2) Правительство Московской области,
- 3) Администрация Воскресенского муниципального района Московской области,
- 4) Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области,

5) Министерство имущественных отношений Московской области,

с требованиями, с учетом уточнения предмета иска, принятого судом к производству,

установить с 01 января 2014 г. кадастровую стоимость нижеуказанных земельных участков в размере, равном рыночной стоимости, а именно:

- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47543 в размере -182 815 945 руб.;

- на участок с кадастровым номером 50:29:0050107:83 в размере - 491 011 541 руб.;

- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47622 в размере - 557 545 145 руб.,

а удельный показатель рыночной стоимости 1 -го кв.м. в размере - 405 руб.00 коп.,

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

установил:

Петров Алексей Николаевич (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра», кадастровая палата, ответчик) с заявленными требованиями (уточненными в порядке ст. 49 АПК РФ):

- Установить с 01 января 2014 г. кадастровую стоимость нижеуказанных земельных участков в размере, равном рыночной стоимости, а именно:

- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47543 в размере -182 815 945 руб.;

- на участок с кадастровым номером 50:29:0050107:83 в размере - 491 011 541 руб.;

- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47622 в размере - 557 545 145 руб.,

а удельный показатель рыночной стоимости 1 -го кв.м. в размере - 405 руб.00 коп.

В качестве третьих лиц в деле принимают участие ИФНС России по г. Воскресенску, Правительство Московской области, Администрация Воскресенского муниципального района Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области.

В обоснование заявленных требований истец сослался на существенное превышение кадастровой стоимости указанных земельных участков по отношению к их рыночной стоимости.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно Постановлениям Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 20.06.2011 № 913/11, от 15.12.2011 № 12651/11, споры, связанные с определением вида разрешенного использования и 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.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных ЗК РФ, федеральными законами устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 Налогового кодекса РФ налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Статьей 66 ЗК РФ предусмотрено, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 статьи 66 ЗК РФ. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 3 статьи 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

По смыслу вышеуказанных правовых норм следует, что кадастровая стоимость - это не что иное, как рыночная стоимость, учтенная для целей налогообложения.

Такой же позиции придерживается Конституционный суд Российской Федерации, который в своем Определении от 01.03.2011 № 275-0-0 указал, что в связи с изменениями законодательства РФ было определено понятие кадастровой стоимости, под которой теперь понимается «установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности». Действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 были утверждены Правила проведения государственной оценки земель, регулирующие Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории всей Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом (далее - Правила).

Согласно пунктам 5, 9 Правил, кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного и других кадастров. 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. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (пункт 10 Правил).

Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти разрабатываются и утверждаются Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель (пункт 11 Правил).

В 2013 году на территории Московской области были проведены работы по государственной кадастровой оценке земель, в т.ч. земель категории «земли сельскохозяйственного назначения».

Результаты государственной кадастровой оценки земель Московской области, относящихся к категории «земли сельскохозяйственного назначения», утверждены Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013 № 564-РМ «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Московской области» (далее – Распоряжение № 564-РМ).

Данное распоряжение вступило в силу с момента размещения (опубликования) его текста и вступило в силу через 30 дней после его официального опубликования, но не ранее 01.01.2014.

В соответствии с Распоряжением № 564-РМ кадастровая стоимость спорных участков установлена с 01.01.2014 в размере: участка с КН 50:29:0000000:47543 – 266949406,25 руб., участка с КН 50:29:0050107:83 – 635735689,68 руб., участка с КН 50:29:0000000:47622 – 814132187,5 руб.

По мнению истца, указанный размер кадастровой стоимости существенно превышает рыночную стоимость участков.

В качестве доказательства истцом представлен отчет независимого оценщика от 14.04.2014, согласно которому рыночная стоимость земельных участков составила: участка с КН 50:29:0000000:47543 – 64460000 руб., участка с КН 50:29:0050107:83 – 173129000 руб., участка с КН 50:29:0000000:47622 – 196589000 руб.

В соответствии с ч. 1 ст.66 ЗК РФ, рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

В силу ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – закон № 135-ФЗ) под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости. Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Согласно ст.12 закона N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Статьей 13 закона № 135-ФЗ установлено, что в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Определением Арбитражного суда Московской области от 17.11.2014 по делу № А41-38411/14 была назначена экспертиза оценки рыночной стоимости спорных земельных участков с определением даты, на которую участки должны оцениваться (дату их оценки) – 01.01.2013. Проведение экспертизы было поручено экспертам экспертного учреждения АНО НКЦ СХ «Гильдия».

Заключением экспертизы № 187/О-14 от 08.12.2014, представленным и приобщенным к материалам дела, установлена рыночная стоимость спорных земельных участков, составившая:

- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47543 в размере -182 815 945 руб.;
- на участок с кадастровым номером 50:29:0050107:83 в размере - 491 011 541 руб.;
- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47622 в размере - 557 545 145 руб., а удельный показатель рыночной стоимости 1 - го кв.м. указанных земельных участков в размере - 405 руб.00 коп.

Представленное заключение экспертизы составлено по результатам изучения материалов дела, основано на анализе качественных и количественных характеристиках объектов оценки (место нахождения, категории земель, разрешенного использования, транспортная доступность, обременения и ограничения и т.д.), экономических факторов, в частности, земельного рынка на территории Воскресенского района Московской области.

Таким образом, суд считает необходимым принять определение оценки рыночной стоимости, содержащееся в заключении экспертизы № 187/О-14 от 08.12.2014, проведенной на основании определения суда.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, руководствуясь требованиями законодательства и действующей судебной практики.

Стороны, согласно статьям 8, 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пользуются равными правами на представление доказательств и несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий, в том числе представления доказательств обоснованности и законности своих требований или возражений.

Ответчиком, третьими лицами не представлено обоснованных доводов в пользу правомерности установления обжалуемой истцом кадастровой стоимости спорных земельных участков и обоснованных возражений против их рыночной стоимости.

Уточненные требования заявлены истцом в соответствии с результатами проведенной судебной экспертизы.

В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 июня 2011г. № 913/11, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Права, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Требования, имеющие своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной стоимости земельного участка.

Сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка без учета его рыночной стоимости, нарушает права и законные интересы истца, связанные с уплатой установленного законодательством земельного налога, противоречит нормам земельного и налогового законодательства об определении кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, суд считает необходимым принять определение кадастровой стоимости спорных земельных участков исходя из их рыночной стоимости, установленной экспертным заключением.

В соответствии со ст. 24.20 закона № 135-ФЗ 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.

На основании вышеизложенного заявленные требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Иск Петрова Алексея Николаевича удовлетворить.

Установить с 01 января 2014 г. кадастровую стоимость нижеуказанных земельных участков в размере, равном рыночной стоимости, а именно:

- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47543 в размере -182 815 945 руб.;

- на участок с кадастровым номером 50:29:0050107:83 в размере - 491 011 541 руб.;

- на участок с кадастровым номером 50:29:0000000:47622 в размере - 557 545 145 руб., а удельный показатель рыночной стоимости 1 - го кв.м. указанных земельных участков в размере - 405 руб.00 коп.

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 установленном законом порядке в Десятом арбитражном апелляционном суде.

Судья

Т.Ш.Кулматов