



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
03 декабря 2014 года

Дело №А41-42031/14

Резолютивная часть решения объявлена 24 ноября 2014 года
Полный текст решения изготовлен 03 декабря 2014 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Кузьминой О.А.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Шиляевым А.В.,
рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
- ООО «Бизнесгрупп»
- ООО «УК «Ларсан» к
ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области,
третьи лица:
- Правительство Московской области;
- ИФНС по г.Солнечногорску Московской области;
- Министерство экологии и природопользования Московской области;
- Управление Росреестра по Московской области;
- Министерство имущественных отношений Московской области;
- Администрация Солнечногорского муниципального района;

об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной
при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Бизнесгрупп», ООО «УК «Ларсан» обратились в Арбитражный суд Московской области с заявлением (с учетом принятых судом уточнений), в котором просят:

- установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080203:43 в размере, равном его рыночной стоимости 27 608 510 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080203:43 в размере, равном его рыночной стоимости 1 624 руб. 03 коп., определенных по состоянию на 01.01.2013г.

В качестве ответчика, в отношении которого предъявлены требования, в деле участвует ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Московской области.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора привлечены Правительство Московской области; ИФНС по г.Солнечногорску Московской области; Министерство экологии и природопользования Московской области; Управление Росреестра по Московской области; Министерство

имущественных отношений Московской области; Администрация Солнечногорского муниципального района.

Определением Арбитражного суда Московской области от 01.10.2014г. о привлечении к участию в деле соистца и о назначении предварительного судебного заседания к участию в деле в качестве соистца привлечено ООО «УК «Ларсан».

19.11.2014 в соответствии со ст. 163 АПК РФ в судебном заседании судом объявлен перерыв до 24.11.2014, о чем вынесено протокольное определение.

После окончания перерыва судебное заседание продолжено, в порядке ч. 5 ст. 163 АПК РФ.

Дело рассмотрено в соответствии с ч. 3 ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей ответчика, Правительство Московской области; Министерство экологии и природопользования Московской области; Управление Росреестра по Московской области; Администрация Солнечногорского муниципального района, уведомленных о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Представители истцов поддержали уточненные заявленные требования в полном объеме.

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

Из материалов дела следует, что ООО «УК «Ларсан» является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080203:43, общей площадью 17000 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Солнечногорск, 62 км. Ленинградское шоссе, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: общественно – деловое и гражданское строительство (размещение Бизнес – центра и предприятия по ремонту и оборудованию автомобилей), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 10.09.2014г., серия 50-АИ №401091, запись регистрации №50-50-09/092/2014-214 от 10.09.2014г.

Указанный земельный участок ООО «УК «Ларсан» приобрел в собственность на основании договора купли-продажи от 13.08.2014г. №01/13/08-2014 заключенного между ООО «Бизнесгрупп» (продавец) и ООО «УК «Ларсан» (покупатель).

Истцы указали, что согласно результатам независимой оценки рыночная стоимость указанного выше земельного участка значительно ниже, чем его кадастровая стоимость.

Истцы, реализуя право, предоставленное им земельным законодательством, установить кадастровую стоимость земельных участков в размере их рыночной стоимости, обратились в суд с рассматриваемыми требованиями.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, отзывах на него, объяснениях представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению, по следующим основаниям.

Заявленные 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 (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010).

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земли утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (далее - Правила), в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (пункт 4).

Пунктом 10 Правил установлено, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 года № 566-РМ утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Московской области (далее – распоряжение № 566-РМ), которые применяются для целей налогообложения с 01.01.2014 года.

В материалы дела представлен Отчет об оценке № DB2014-10335 от 24.03.2014, согласно которому рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2013 составляет 21 355 000,00 рублей.

Также в материалы дела представлено экспертное заключение № 1140/2014-1 от 10.04.2014г., подготовленное ООО «Российское общество оценщиков» Экспертный совет на отчет № DB2014-10335 от 24.03.2014.

По итогам проведения экспертизы отчета об оценке подтверждено соответствие указанной в отчете рыночной стоимости спорного земельного участка наиболее вероятной цены, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке, по состоянию на 01.01.2013г.

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.

Поскольку кадастровая стоимость спорного земельного участка была определена на основании распоряжения № 566-РМ, то суд считает, что датой, по состоянию на которую должна определяться его рыночная стоимость, следует считать дату, по состоянию на которую была определена оспариваемая кадастровая стоимость земельных участков, утвержденная данным распоряжением, т.е. по состоянию на 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.

Представителем истца в рамках рассмотрения настоящего дела было заявлено ходатайство о проведении по делу судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости земельного участка.

Определением Арбитражного суда Московской области от 23.10.2014г. по рассматриваемому делу была назначена экспертиза с целью определения рыночной стоимости спорных земельных участков, а так же их рыночной стоимости 1 кв.м.

Проведение экспертизы было поручено эксперту ООО «Экспертно-правовое бюро».

Перед экспертом были поставлены следующие вопросы:

а. Установить рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080203:43 по состоянию на 01.01.2013г.

б. Установить удельный показатель рыночной стоимости 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080203:43 по состоянию на 01.01.2013г.

Заключением эксперта № 02/11/2014-3Э от 07.11.2014 года была определена рыночная стоимость спорного земельного участка и рыночная стоимость 1 кв.м. указанного земельного участка по состоянию на 01.01.2013 года, которая совпадает со стоимостью, указанной истцом в уточненных требованиях.

Суд, с учетом пояснений эксперта, 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.

Суд отмечает, что в заключении эксперта в части определения рыночной стоимости спорного земельного участка, выполненного ООО «Экспертно-правовое бюро», отражены характеристика (описание) объектов оценки и их среды, анализ рынка объектов оценки, анализ наиболее эффективного использования, методика оценки, применительность подходов к определению рыночной стоимости. Учитывая изложенное, суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного земельного участка.

Согласно Постановлению Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 20.06.2011 № 913/11 права лица, нарушенные несоответствием внесённой в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости рыночной стоимости, подлежат защите путем изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Следовательно, ответчиком по такому иску может являться только орган, уполномоченный действующим законодательством вносить изменения в государственный кадастр недвижимости. В настоящее время в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.12.2011 N П/531 таким органом является Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Росреестра", а по Московской области - филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Московской области.

Согласно пункту 5 ФСО № 2 рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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. Кроме того, в силу пункта 3 - 4 ФСО № 1 к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте; при определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

В Разъяснениях Минэкономразвития РФ от 15.12.2011 по вопросам определения кадастровой стоимости отражено, что в Постановлении от 28.06.2011 № 913/11 Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указал, что «пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса как в прежней, так и в действующей редакции 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» и что «согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа

кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта».

Статьей 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» прямо предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного 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.

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».

Таким образом, исковые требования подлежат удовлетворению с учетом уточнений.

Обязанность органа кадастрового учета внести изменения в ГКН в части указания рыночной стоимости участков в качестве их кадастровой стоимости на основании вступившего в законную силу решения суда, применив установленные судом показатели в соответствии с действующим законодательством с 01.01.2014г., вытекает из прямого указания закона.

Руководствуясь ст.ст. 65, 68, 71, 75, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

1. Исковые требования ООО «Бизнесгрупп», ООО «УК «Ларсан» удовлетворить.
2. Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080203:43 в размере, равном его рыночной стоимости 27 608 510 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка с кадастровым номером 50:09:0080203:43 в размере, равном его рыночной стоимости 1 624 руб. 03 коп., определенных по состоянию на 01.01.2013г.
Применить установленные судом показатели в соответствии с действующим законодательством с 01.01.2014 г.
3. Перечислить с депозитного счета Арбитражного суда Московской области ООО «Экспертно-правовое бюро» денежные средства в размере 35 000 руб. за проведение судебной экспертизы.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Кузьмина О.А.