



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
28 октября 2014 года

Дело №А41-64078/13

Резолютивная часть объявлена 15 октября 2014 года
Полный текст решения изготовлен 28 октября 2014 года

Судья Арбитражного суда Московской области Т.Ш.Кулматов, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шерстюковой О.В., рассмотрев дело

по исковому заявлению ООО "Матрикс" (ИНН 7717679237, ОГРН 1107746598376) к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области (143026, Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, ул. Агрехимиков, д.ба), третьи лица

1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (ИНН 7727270299, ОГРН 1047727043561),
2. Администрация Дмитровского муниципального района Московской области,
3. Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области, Правительство Московской области,
4. Министерство экологии и природопользования Московской области,
5. Министерство имущественных отношений Московской области,
6. Администрация городского поселения Яхрома Дмитровского муниципального района Московской области,

с требованиями, с учетом уточнения предмета иска, принятого судом к производству, об установлении кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земельных участков в размере, равном их рыночной стоимости и обязанности ответчика внести соответствующие изменения в госкадастр недвижимости с 01.01.2013,

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

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Матрикс» (далее – ООО «Матрикс», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области 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):

1. Установить с 01.01.2013 кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:04:0230224:23, общей площадью 122 400 кв.м., категория земель – земли

населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального строительства, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Яхрома, д. Овчино, равной его рыночной стоимости в размере 40392000 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. данного земельного участка, равной 330 рублей.

2. Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области (ИНН 7708129773, дата регистрации: 25.12.2002) внести в госкадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости с кадастровым номером 50:04:0230224:23, общей площадью 122 400 м², категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального строительства, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Яхрома, д. Овчино, для целей налогообложения на период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

В качестве третьих лиц в деле принимают участие Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области Администрация Дмитровского муниципального района Московской области, Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Дмитрову Московской области, Правительство Московской области, Министерство экологии и природопользования Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, Администрация городского поселения Яхрома Дмитровского муниципального района Московской области

В обоснование истец сослался на значительное превышение кадастровой стоимости указанного земельного участка, установленной в соответствии с Распоряжением Минэкологии № 236-РМ, по отношению к его рыночной стоимости.

Из материалов дела следует, что ООО «Матрикс» является собственником земельного участка с КН 50:04:0230224:23 площадью 122400 кв.метров категории «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «под индивидуальное жилищное строительство», по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Яхрома, д. Овчино.

Согласно кадастровому паспорту, кадастровая стоимость участка в 2013 году составила 162337896 руб.

Полагая кадастровую стоимость завышенной, истец обратился к независимому оценщику для определения рыночной стоимости земельного участка, в соответствии с заключением которого рыночная стоимость участка по состоянию на 01.01.2012 составила 80784000 руб.

С учетом изложенного, истец 04 декабря 2013 года обратился в арбитражный суд с настоящим иском об установлении кадастровой стоимости участка в соответствии с его рыночной стоимостью.

На основании определения арбитражного суда была проведена судебная экспертиза оценки рыночной стоимости спорного земельного участка. В соответствии с заключением экспертизы, приобщенным к материалам дела, рыночная стоимость спорного участка на дату определения кадастровой стоимости – 01.01.2010 – составила 40392000 руб., удельный показатель – 330 руб. за 1 кв.метр.

В судебном заседании представитель истца заявленные (уточненные в соответствии с результатами судебной экспертизы) требования поддержал.

Представитель Минимущества возражал против заявленных требований.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном названным Кодексом.

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.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 были утверждены Правилами 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 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.

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

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11 права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной. 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.

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.

Частями 1 и 3 ст. 66 ЗК РФ предусмотрена возможность установления кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, если она определена в соответствии с законом об оценочной деятельности.

Установление кадастровой стоимости в соответствии с индивидуально определенной рыночной стоимостью земельного участка является правом правообладателя земельного участка.

При установлении периода внесения сведений в кадастр недвижимости о рыночной стоимости земельного участка основанием для внесения органом кадастрового учета такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости является момент обращения заявителя об определении кадастровой стоимости в размере рыночной и момент определения рыночной стоимости земельного участка.

ООО «Матрикс» обратилось с настоящим иском об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости в декабре 2013 года за период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

В соответствии с ч. 1 ст. 393 Налогового кодекса РФ, налоговым периодом по земельному налогу признается календарный год.

Таким образом, общество обратилось в суд с иском об изменении кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка до окончания налогового периода – до 31 декабря 2013 года.

Из положений закона об оценочной деятельности, Земельного кодекса РФ, Налогового кодекса РФ следует, что в случае определения рыночной стоимости земельных участков их кадастровая стоимость устанавливается в соответствии с их рыночной стоимостью.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 N 913/11 по делу N А27-4849/2010, было разъяснено, 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.

В данном случае истец не просит внести рыночную стоимость участка в качестве его кадастровой стоимости в ГКН, а просит установить его кадастровую стоимость в размере рыночной за период 2013 год для целей налогообложения.

В силу статьи 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Установленная в период с 01.01.2013 по 31.12.2013 кадастровая стоимость спорного земельного участка была определена по состоянию на 01.01.2010, утверждена Распоряжением Минэкологии МО № 236-РМ, составила 162337896 руб.

Заключением экспертизы, проведенной на основании определения арбитражного суда от 07.05.2014 по делу № А41-64078/13, определена рыночная стоимость земельного участка с КН 50:04:0230224:23 по состоянию на дату оценки – 01.01.2010, на которую оценивались земельные участки в составе земель населенных пунктов на территории Московской области и результаты которой были утверждены вышеуказанным Распоряжением Минэкологии МО.

В соответствии с заключением экспертизы, рыночная стоимость земельного участка на дату 01.01.2010 составила 40392000 руб., удельный показатель 330 руб. за 1 кв.метр.

Представленные заключения 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 Дмитровского района Московской области.

Таким образом, суд считает необходимым принять определение оценки рыночной стоимости, содержащееся в заключении экспертизы, проведенной на основании определения суда.

В июле 2014 года вступила в силу редакция ст. 24.20 закона № 135-ФЗ, согласно которой, 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.

В соответствии с распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 № 566-РМ утверждена новая кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов. Указанное распоряжение вступило в силу с 01.01.2014.

Указанным распоряжением установлена новая кадастровая стоимость спорных земельных участков, которая затем внесена в кадастр недвижимости.

Исковое заявление ООО «Матрикс» об установлении кадастровой стоимости земельных участков в соответствии с их рыночной стоимостью на период 2013 года поступило в арбитражный суд в декабре 2013 года, т.е. до принятия распоряжения об установлении новой кадастровой стоимости, рассмотрение дела.

На основании вышеизложенного суд считает возможным удовлетворить требования истца об установлении кадастровой стоимости за период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

Руководствуясь ст. ст. 167-170, 176 и 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Иск общества с ограниченной ответственностью "Матрикс" (ИНН 7717679237, ОГРН 1107746598376) удовлетворить.

Установить с 01.01.2013 кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:04:0230224:23, общей площадью 122 400 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального строительства, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Яхрома, д. Овчино, равной его рыночной стоимости в размере 40392000 руб. и удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. данного земельного участка, равной 330 рублей.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области (ИНН 7708129773, дата регистрации: 25.12.2002) внести в госкадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости с кадастровым номером 50:04:0230224:23, общей площадью 122 400 м², категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального строительства, расположенного по адресу: Московская область, Дмитровский район, г/п Яхрома, д. Овчино, для целей налогообложения на период с 01.01.2013 по 31.12.2013.

Выдать исполнительный лист в порядке, предусмотренном ст. 319 АПК РФ.

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