



*Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»*

*109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.  
8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14. [www.srosovet.ru](http://www.srosovet.ru), [mail@srosovet.ru](mailto:mail@srosovet.ru)*

**Особенности оспаривания  
результатов определения кадастровой стоимости  
в Московской области**

2014 г.

Аналитический обзор подготовлен Начальником департамента контроля НП «СРОО «Экспертный совет» Кузьяевой Еленой Викторовной.

*Настоящий материал продолжает цикл публикаций НП «СРОО «Экспертный совет» в соответствии с положениями Открытой Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы.*

В продолжении работы по аналитике оспаривания результатов определения кадастровой стоимости Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее - Партнерство) была проанализирована судебная практика оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Московской области, а также результаты рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссии при Управлении Росреестра по Московской области (далее – Комиссия) в период с 01.01.2014 г. по 30.05.2014 г.

Обращаем внимание, что общие рекомендации Партнерства по вопросу оспаривания результатов определения кадастровой стоимости приведены в методическом пособии, размещенном на сайте Партнерства <http://srosovet.ru/info/osparivanie/>, целью же данного материала является анализ особенностей оспаривания в Московской области.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ .....	4
1.1. Лица, участвующие в деле .....	4
1.1.1. Истец.....	4
1.1.2. Ответчик.....	6
1.1.3. Третьи лица.....	7
1.2. Предмет иска.....	7
1.3. Иные вопросы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости....	20
1.3.1. Судебная экспертиза .....	20
1.3.2. Судебные расходы.....	24
2. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИИ .....	26

# 1. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

## 1.1. Лица, участвующие в деле

### 1.1.1. Истец

Анализ судебной практики Арбитражного суда Московской области (далее – АС МО) показал, что один из ключевых моментов при определении надлежащим ли истцом был подан иск – это ответ на вопрос является ли истец плательщиком налога на земельный участок?

Исходя из этого основания, а также позиции, изложенной в постановлении Президиума ВАС № 913/11 от 28.06.2011г. (напомним, истцом по делу являлся именно собственник земельного участка) у АС МО не возникает вопросов относительно права на установление кадастровой стоимости в размере рыночной собственниками земельных участков.

По этому же принципу надлежащими истцами признаются и управляющие компании (в отношении земельных участков, составляющий паевой инвестиционный фонд), приводя следующую аргументацию.

*С вступлением<sup>1</sup> в силу с 1 января 2011 г. Федерального закона от 27.11.10 № 308-13 ФЗ «О внесении изменений в главы 30 и 31 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» в отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, плательщиками земельного налога признаются управляющие компании.*

*Таким образом, управляющие компании, начиная с I квартала 2011 г. осуществляют расчет земельного налога в отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, с учетом кадастровой стоимости, определенной для соответствующего земельного участка, и налоговой ставки, действующей по месту нахождения земельного участка. В отношении земельных участков, входящих в имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, земельный налог уплачивается за счет имущества, составляющего этот паевой инвестиционный фонд (пункт 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации).*

*(Решение АС МО по делу № А41-11552/13)*

Вопрос о праве обращения с иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости возникает в случае подачи иска арендатором земельного участка. В таком случае АС МО отказывает в удовлетворении заявленных требований основывая данную позицию тем, что, во-первых, арендатор не является плательщиком земельного налога, а, во-вторых, исходя из принципа свободы договора арендатор «вправе был заключать или не заключать договор аренды на таких условиях», а также «вправе обратиться к арендодателю за изменением условий договора аренды, в том числе касающихся арендной платы».

*Товарищество домовладельцев "Новое Бузаево" является арендатором земельного участка, следовательно не является налогоплательщиком налога на землю.*

<sup>1</sup> Здесь и далее курсивом выделены извлечения из судебных актов.

Правообладателем спорного участка, согласно договору аренды № 5252 от 12.10.2012, является муниципальное образование «Одинцовский муниципальный район Московской области» (л.д.32).

В соответствии с главой 3 договора аренды, арендная плата за участок устанавливается в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления. Расчет арендной платы определен в Приложении № 2 к договору.

Согласно Приложению № 2 к договору аренды, размер арендной платы за арендуемый участок определяется в размере двух процентов от его кадастровой стоимости.

Таким образом, Товарищество домовладельцев «Новое Бузаево» не является собственником спорного участка, а является его арендатором.

Из изложенных выше норм законодательства следует, что при несогласии с установленной кадастровой стоимостью земельного участка собственник вправе обратиться в суд с иском об установлении кадастровой стоимости участка равной его рыночной стоимости.

По мнению суда, арендатор таким правом не обладает, в силу следующих обстоятельств.

Арендатор владеет и пользуется земельным участком на основании заключенного договора аренды (ст.606 ГК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах.

Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год.

Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (ч.3 ст.614 ГК РФ).

В силу ст.420 ГК РФ, договор - это соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора (ч.1 ст.421 ГК РФ).

Согласно ст.424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Основанием для изменения или расторжения договора является существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа (ст.451 ГК РФ).

Таким образом, суд полагает, что истец вправе был заключать или не заключать договор аренды на соответствующих условиях.

*В силу вышеуказанных норм истец вправе обратиться к арендодателю за изменением условий договора аренды, в том числе касающихся арендной платы.*

*При данных обстоятельствах, суд пришел к выводу, что в данном случае арендатор не является надлежащим истцом по требованию об установлении кадастровой стоимости в зависимости от его рыночной стоимости, поскольку такое требование может быть заявлено собственником участка.*

*Арендатором, Товарищество домовладельцев «Новое Бузаево» в данном случае избран ненадлежащий способ защиты права.*

*(Решение АС МО по делу № А41-50170/13).*

Партнерство считает, что указанная выше практика АС МО основана на неверном толковании законодательства Российской Федерации, а также противоречит сложившейся судебной практике по вопросу оспаривания кадастровой стоимости, в том числе на уровне Федеральных арбитражных судов и Высшего арбитражного суда.

Права и обязанности арендаторов в данном случае напрямую зависят от кадастровой стоимости арендуемого участка (арендная плата по условиям договоров рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельных участков), следовательно, арендатор вправе обратиться с иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Подавляющее большинство исков об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в Московской области подается собственниками, что, возможно, делает проблему арендаторов не столь масштабной. Тем не менее, надеемся, что позиция АС МО по данному вопросу изменится, как это произошло в АС г. Москвы после указания Девятым ААС в постановлении по делу № А40-133448/2013 мнения о том, что арендатор является надлежащим истцом по данной категории дел (подробнее см. в Аналитическом обзоре Партнерства «Особенности оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в г. Москве, размещенном на сайте Партнерства [www.srosovet.ru/news/partnnews/292946/](http://www.srosovet.ru/news/partnnews/292946/))

### **1.1.2. Ответчик**

Суды различных субъектов Российской Федерации по-разному подходят к вопросу о надлежащем ответчике по иску об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, как правило, требования предъявляются в отношении ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в лице филиала в соответствующем субъекте РФ и (или) Росреестра в лице Управления Росреестра по соответствующему субъекту.

АС МО считает надлежащим ответчиком по данной категории дел только ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в лице филиала по Московской области.

При этом при отказе в удовлетворении требований к Управлению Росреестра по Московской области суды указывают на то, что «данное лицо не осуществляет действий по внесению сведений в Государственный кадастр недвижимости» (постановление 10ААС по делу № А41-1217/13).

При этом иногда встречаются ситуации, когда истец, обращаясь в АС МО указывает в качестве ответчика само ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра», которое находится в городе Москве, в связи с чем суды выносят определение о передаче дела по подсудности по месту нахождения ответчика в АС г. Москвы (определение АС МО по делу № А41-11058/14).

### 1.1.3. Третьи лица

Как правило, в качестве третьих лиц привлекаются:

- Управление Росреестра по Московской области;
- Правительство Московской области;
- МИФНС;
- Министерство экологии и природопользования Московской области (правопреемство, Министерство имущественных отношений Московской области);
- Администрация муниципального района, сельского поселения.

Из указанного выше перечня хотелось бы обратить внимание на особенность АС МО – привлечение в качестве третьих лиц для участия в делах по оспариванию результатов определения кадастровой стоимости МИФНС.

При рассмотрении некоторых дел к участию не привлекался орган местного управления, что пытались использовать в качестве основания для оспаривания решения суда первой инстанции. 10ААС указал, что непривлечение к участию в деле органа местного управления не является основанием для отмены принятого решения в связи со следующим.

*Довод Администрации района о том, что обжалуемое решение суда принято о правах и обязанностях сельского поселения Софьинское (в лице его администрации), на территории которого находится спорный земельный участок, признается апелляционным судом необоснованным.*

*Сельское поселение Софьинское в лице Администрации не является участником спорных правоотношений, поскольку не имеет полномочий по установлению кадастровой стоимости земельных участков либо внесению изменений в государственный кадастр недвижимости в части сведений о кадастровой стоимости земельных участков.*

*Решение по настоящему делу не принято о правах органа местного управления, также решением на него не возлагаются какие-либо обязанности, оснований считать его стороной материальных правоотношений в рассматриваемом споре не имеется.*

*(Постановление 10ААС по делу № А41-15796/13, аналогичная позиция постановление 10ААС по делу № А41-23739/13).*

## 1.2. Предмет иска

В данном разделе, помимо непосредственно вопроса об определении предмета иска, будут затронуты и такие немаловажные вопросы как:

- возможность оспаривания результатов определения предыдущей кадастровой стоимости;
- порядок и момент внесения изменений в ГКН в части кадастровой стоимости, при установлении судом кадастровой стоимости в размере рыночной, и применения такой кадастровой стоимости.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в Московской области сложилась неоднозначная судебная практика. Мы постарались обобщить основные направления, при этом отдельные судебные акты могут выбиваться из приведенных ниже тенденций.



До недавнего времени, вопреки устоявшейся во многих регионах РФ судебной практике, по данной категории дел предъявлялись и удовлетворялись следующие требования (укрупненно):

- признать несоответствующей рыночной стоимости кадастровую стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка;

- установить кадастровую стоимость и удельный показатель земельного участка в размере его рыночной стоимости и удельный показатель в размере....;

- обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в лице филиала по Московской области исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения об экономических характеристиках удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка и кадастровой стоимости земельного участка;

- обязать ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в лице филиала по Московской области внести изменения в Государственный кадастр недвижимости, указав в качестве новой кадастровой стоимости - рыночную стоимость земельного участка..... в размере....., а так же в качестве нового удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка – рыночную стоимость 1 кв.м. в размере....

Здесь важны 2 особенности: 1 – оспаривалась не только сама кадастровая стоимость, но и удельный показатель кадастровой стоимости, 2 – при предъявлении указанных выше требований истцы устанавливали временные рамки, например:

- с..... по .... (период);

- с момента внесения в ГКН;

- с .....п о дату, когда была установлена новая кадастровая стоимость.

Фактически происходило оспаривание результатов определения кадастровой стоимости на дату/период в прошлом.

Особенно полезной для истцов данная позиция АС МО в 2014, после вступления в силу новой кадастровой стоимости, установленной распоряжениями Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 и 27 ноября 2013г. АС МО удовлетворяют требования об оспаривании предыдущей кадастровой стоимости (без оспаривания результатов новой кадастровой стоимости). При этом в своих решения АС МО указывает периоды установления кадастровой стоимости, хотя и определяет их по-разному.

*При этом на момент рассмотрения настоящего спора в соответствии с распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 года № 566-РМ утверждена новая кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов. Указанное распоряжение вступило в силу с 01.01.2014 года. Следовательно, новая кадастровая стоимость установленная распоряжением от 27.11.2013 года № 566-РМ для целей налогообложения вводится в действие с 01.01.2014 года.*

*На основании изложенного суд считает обоснованными требования истца об исключении старой кадастровой стоимости спорных земельных участков с момента их внесения в ГКН по 31.12.2013 года включительно и об установлении кадастровой стоимости равной рыночной стоимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:45:0020206:8 с 01.01.2012 года по 31.12.2013 года включительно.*

*(Решение АС МО по делу № А41-51135/13, аналогичная позиция Решение АС МО по делу № А41-51148/13).*

*Распоряжением Минэкологии и природопользования Московской области от 26.11.2013г. № 564 –РМ утверждены новые результаты государственной*



кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений Московской области по состоянию на 01.01.2013г. Ранее действующее Распоряжение № 121-РМ от 23.11.2009г. с учетом правовых последствий утратило силу с 01.01.2014г.

Установить кадастровую стоимость земельных участков равной их рыночной стоимости с даты внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости по 31.12.2013г. в размере...

(Решение АС МО по делу № А41-63437/13).

В части внесения в ГКН сведений о кадастровой стоимости участка на соответствующий период, на основании проведенной судебной экспертизы суд находит требования не подлежащими удовлетворению, с учетом того, что в настоящее время действует новое Распоряжение Минэкологии Московской области № 564-РМ от 26.11.2013, определяющее кадастровую стоимость земельных участков с 01 января 2014 года. В настоящем деле истец оспаривает кадастровую стоимость, внесенную на основании ранее действовавшего Распоряжения Минэкологии № 121-РМ.

СПК «Новое Литвиново» не может быть лишено права на установление законной и обоснованной кадастровой стоимости земельного участка в период неправомерно установленной кадастровой стоимости спорного участка для целей налогообложения.

По этим же основаниям следует отказать в требовании истца об указании периода, на который необходимо установление рыночной стоимости спорного земельного участка. Для целей налогообложения достаточно указания даты, с которой кадастровая стоимость земельного участка признается не соответствующей рыночной стоимости земельного участка. При этом окончанием срока, установленного судом рыночной стоимости спорного земельного участка, будет являться 31.12.2013, поскольку с 01.01.2014 действует новое Распоряжение Минэкологии Московской области № 564-РМ от 26.11.2013.

Иск Сельскохозяйственного производственного кооператива «Новое-Литвиново» удовлетворить частично.

Признать кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:14:0030102:210, равную 35 767 677 руб., внесенную в госкадастр недвижимости Федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области, не соответствующей рыночной стоимости с 11.12.2012.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:14:0030102:210, площадью 12011 кв.м., категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования - для дачного строительства, расположенного по адресу: Московская область, Щелковский район, пос. Литвиново, равной его рыночной стоимости в размере 5 602 781 рубль, для целей исчисления налогов.

(Решение АС МО по делу № А41-69253/13).

Более того на момент рассмотрения настоящего спора в соответствии с распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013 года № 564-РМ утверждена новая кадастровая стоимость спорных земельных участков.

В соответствии с п. 4 данного распоряжения оно вступает в силу с момента размещения (опубликования) его полного текста на Интернет-портале

Правительства Московской области, а для целей налогообложения через 30 дней после его официального опубликования, но не ранее 1 января 2014 года.

Как следует из материалов дела распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013 года № 564-РМ было размещено на Интернет-портале Правительства Московской области 26.11.2013 года.

В силу ч. 1 ст. 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с АПК РФ решение суда должно быть юридически исполнимым. В случае указания в решении суда на внесение рыночной стоимости земельных участков, установленной в настоящем деле, с момента вступления в силу судебного акта, решение будет неисполнимым, так как на момент вступления судебного акта в силу действует новая кадастровая стоимость, которая не была предметом рассмотрения в настоящем деле.

Принимая во внимание, что в рамках настоящего дела оспаривалась кадастровая стоимость, которая действовала на момент обращения истца в суд, принимая во внимание право истца оспорить кадастровую стоимость, а также то, что на момент вынесения решения суда действует новая кадастровая стоимость спорных земельных участков, учитывая, что решение суда должно быть исполнимым, суд считает, что установленная рыночная стоимость спорных земельных участков подлежит внесению в ГКН в качестве кадастровой стоимости на период с момента внесения в ГКН оспариваемой кадастровой стоимости до 25.11.2013 года включительно.

Из материалов дела следует, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:14:0020319:54 была внесена в ГКН на основании распоряжения Министерства экологии и природопользования Московской области от 23 декабря 2009 г. № 121-РМ, вступившего в силу с 01.01.2010 года.

В соответствии с пунктом 1.4. Методических указаний результаты определения кадастровой стоимости земельных участков отражаются в Акте определения кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, суд приходит к выводу, что в рассматриваемом случае рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:14:0020325:172 должна применяться в качестве кадастровой стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена оспариваемая кадастровая стоимость данного земельного участка, то есть на дату, указанную в Акте определения кадастровой стоимости земельного участка.

Из материалов дела следует, что оспариваемая кадастровая стоимость земельного участка была внесена в государственный кадастр недвижимости – 13.03.2012 года. Истец просит внести в ГКН новые сведения о кадастровой стоимости спорных земельных участков равной их рыночной стоимости с указанной даты.

На основании изложенного, оценивая собранные по делу доказательства, принимая во внимание представленные отчеты, суд приходит к выводу, что истец имеет право обратиться в суд с заявлением о признании кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости и с требованиями внести в ГКН сведения о кадастровой стоимости соответствующей его рыночной

стоимости на дату внесения (определения) оспариваемой кадастровой стоимости до 25.11.2013 года включительно, в связи с чем, исковые требования подлежат удовлетворению.

(Решение АС МО по делу № А41-61977/2013).

Переломный момент наступил с принятием нескольких судебных актов, одним из которых было постановление 10ААС по делу № А41-23739/13, оставленное в силе постановлением ФАС МО.

10ААС, отменяя решение АС МО в части указания на дату (01.01.2010), с которой ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области обязано внести сведения в ГКН о кадастровой стоимости земельного участка, указал, что «рыночная стоимость определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки, но применяется с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в ГКН (а не с даты, по состоянию на которую проводилась оценка), соответствующие изменения в ГКН вносятся с момента вступления судебного акта в законную силу).

*Индивидуальный предприниматель Кравцов Виктор Федорович (далее – предприниматель, истец, ИП Кравцов В.Ф.) 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 – кадастровая палата, ответчик), в котором просит:*

*- установить рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:9 общей площадью 1 372 535 кв.м, адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, в размере 1 165 868 320 рублей 00 копеек (один миллиард сто шестьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч триста двадцать рублей 00 копеек) на дату 01.01.2010, на которую была установлена его кадастровая стоимость;*

*- обязать федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области внести в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:9 общей площадью 1 372 535 кв.м, адрес (местонахождение) земельного участка: Московская область, Раменский район, сельское поселение Чулковское, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, в размере 1 165 868 320 рублей 00 копеек (один миллиард сто шестьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят восемь тысяч триста двадцать рублей 00 копеек) с 01.01.2010;*

*- взыскать с федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области в пользу ИП Кравцова В.Ф. судебные расходы в виде госпошлины в сумме 4000 рублей (четыре тысячи рублей), уплаченной по платежному поручению № 34 от 27.05.2013.*

*Решением Арбитражного суда Московской области от 17.10.2013 заявленные требования удовлетворены.*

Наличие существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, установленной в отчете № 4/9-03-13, обусловлено тем, что при определении кадастровой стоимости применяется метод массовой оценки без учета уникальных характеристик конкретного земельного участка.

Такое расхождение не может служить безусловным основанием для непринятия отчета № 4/9-03-13 об определении рыночной стоимости земельного участка.

Вместе с тем, обязывая кадастровую палату внести в Государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости установленную рыночную стоимость земельного участка с 01.01.2010, судом первой инстанции не учтено, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

То есть рыночная стоимость определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки, но применяется с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в ГКН (а не с даты, по состоянию на которую проводилась оценка), соответствующие изменения в ГКН вносятся с момента вступления судебного акта в законную силу).

Данный вывод суда согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении Президиума от 25.06.2013 № 10761/11.

Учитывая изложенное, у суда первой инстанции отсутствовали основания для обязания кадастровой палаты внести в Государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка именно с 01.01.2010, в связи с чем обжалуемое решение подлежит отмене в указанной части.

Решение Арбитражного суда Московской области от 17.10.2013 по делу № А41-23739/13 отменить в части указания на дату (01.01.2010), с которой ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области обязано внести сведения в ГКН о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:9. В удовлетворении требований в части указания на дату внесения ГНК указанных сведений отказать.

(Постановление 10ААС по делу № А41-23739/13).

Отменяя решение суда в части указания на дату, с которой кадастровая палата обязана внести сведения в ГКН, апелляционный суд, исследовав и оценив доказательства, исходя из предмета и оснований заявленных исковых требований, а также из достаточности и взаимной связи всех доказательств в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, руководствуясь положениями Земельного кодекса, пришел к обоснованному выводу об отсутствии оснований для обязания кадастровой палаты внести в ГКН сведения о кадастровой стоимости земельного участка именно с 01 января 2010 года.

(Постановление ФАС МО по делу № А41-23739/13).

Аналогичная позиция изложена в Постановлениях 10ААС по делам №№А41-3194/13, А41-23001/13.



Учитывая изложенное, у суда первой инстанции отсутствовали основания для удовлетворения заявленных требований с указанием в резолютивной части на осуществление вышеуказанных действий именно «с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости», в связи с чем обжалуемое решение подлежит отмене в указанной части.

*(Постановление 10ААС по делу №А41-3194/13).*

Вместе с тем, обязывая кадастровую палату внести в Государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости установленную рыночную стоимость земельного участка с 13.03.2012, судом первой инстанции не учтено, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату, по состоянию на которую была установлена кадастровая стоимость, однако не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости. То есть рыночная стоимость определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки, но применяется с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в ГКН (а не с даты, по состоянию на которую проводилась оценка), соответствующие изменения в ГКН вносятся с момента вступления судебного акта в законную силу).

Решение Арбитражного суда Московской области от 24.12.2013 по делу № А41-23001/13 отменить в части указания на дату (13.03.2012), с которой ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» в лице филиала по Московской области обязано внести сведения в ГКН о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020285:136.

*(Постановление 10ААС по делу № А41-23001/13).*

После указанных выше судебных актов АС МО стал принимать решения, указывая в мотивировочных и резолютивных частях решений, что изменения в ГКН вносятся с момента вступления судебного акта в законную силу.

Ниже приведены извлечения из решений АС МО об удовлетворении требований истца об оспаривании новой кадастровой стоимости по искам, поданным в 2014г. Как показывает анализ последней судебной практики для благополучного исхода в таких делах истцу достаточно представить в АС МО отчет об оценке и положительное экспертное заключение.

*Обосновывая и доказывая размер рыночной стоимости земельного участка, истец в ходе судебного заседания представил в материалы дела Отчет № 6/9-01-14 об определении рыночной стоимости земельного участка площадью 235 086 кв.м.*

*В соответствии с указанным Отчетом рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040438:33 составляет 221 686 098 рублей 00 коп., рыночная стоимость 1 кв.м данного земельного участка составляет 943 рубля. Рыночная оценка проводилась на 01.01.2013 года.*

*Также истцом было представлено экспертное заключение № 944/2014-3 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 спорного земельного участка 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 50:23:0040438:33, определенная по состоянию на 01.01.2013 года и внесенная в государственный кадастр недвижимости на основании распоряжения № 566-РМ, не соответствует его рыночной стоимости.

Согласно письма ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области от 11.04.2014 года № исх.01-39/751 оспариваемая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровыми номерами 50:23:0040438:33 была внесена в ГКН 12.12.2013 года.

При таких обстоятельствах суд считает, что требования истца о признании несоответствующей рыночной стоимости кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости спорного земельного участка, определенных в соответствии с распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 27.11.2013 г. № 566-РМ по состоянию на 01.01.2013 года и внесенных 12.12.2013 года органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости, а также об установлении кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости спорного земельного участка равной их рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

В соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ № 913/11 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.

При таких обстоятельствах суд считает, что требования истца об обязании ответчика внести в ГКН сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка равной их рыночной стоимости, установленной в рамках рассмотрения настоящего дела, с даты вступления решения суда в законную силу также подлежат удовлетворению.

(Решение АС МО по делу № А41-13516/14, аналогичная позиция Решение АС МО по делу № А41-13514/14).

Надеемся, что в АС МО сохранится подобная практика рассмотрения дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Как уже указывалось выше, такие решения выносятся по оспариванию новой кадастровой стоимости по искам, поданным в 2014г., а что же делать с оспариванием

предыдущей кадастровой стоимости? Возможно ли подать иск с подобным предметом? Такие вопросы все чаще поступают в Партнерство.

И тут АС МО в очередной раз своими решениями установил «интересную» практику. С одной стороны, АС МО говорит об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной с даты вступления решения суда в законную силу и об исполнимости решения суда. С другой стороны, ключевым для принятия решения об удовлетворении/отказе в удовлетворении требований является ответ на вопрос о дате подачи иска.

Если оспаривается предыдущая кадастровая стоимость и иск подан до 01.01.2014г. (даты начала применения новой кадастровой стоимости) – требования истца об установлении предыдущей кадастровой стоимости в размере рыночной удовлетворяются, если после 01.01.2014г. – АС МО выносит решение об отказе в иске.

Ниже приведены два решения в которых отражена данная позиция.

*При этом суд в ходе судебного заседания разъяснил истцу, что кадастровая стоимость спорных земельных участков изменена в период рассмотрения настоящего дела.*

*Между тем, как усматривается из предмета и оснований иска, истец, не оспаривая существующую кадастровую стоимость, просит суд признать предыдущие показатели кадастровой стоимости, установленной Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 23.12.2009 № 121-РМ, несоответствующими рыночной и установить иную кадастровую стоимость в размере рыночной.*

*Суд не может согласиться с данными требованиями по следующим основаниям.*

*Согласно п. 3 ст. 66 Земельного кодекса (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») 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 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.*

*Кроме того, 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.*

*При этом 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», 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 постановлении от 25.06.2013 № 10761/11 указано, 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.

Исходя из названных позиций Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не следует, что кадастровая стоимость, установленная судом в размере рыночной, подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости с более раннего момента.

Кроме того, статья 24.19 Закона об оценочной деятельности, которой предусмотрена возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, подлежит применению с учетом положений статьи 24.20 данного закона, устанавливающей, что в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения спора о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Поскольку статья 24.19 Закона об оценочной деятельности предусматривает два способа оспаривания кадастровой стоимости – в арбитражный суд и в административный орган, то положения статьи 24.20 об обязанности органа кадастрового учета вносить изменения в ГКН также должны распространяться на случаи изменения кадастровой стоимости как судом, так и административным органом.

Согласно данной норме, сведения об измененной кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, установление кадастровой стоимости в размере рыночной не означает недостоверности прежней кадастровой стоимости, и новая кадастровая стоимость может применяться лишь с момента её внесения в государственный кадастр недвижимости.

Судом установлено, что Распоряжение Министерства экологии и природопользования Московской области от 23.12.2009 № 121-РМ отменено Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013 № 564-РМ, которое вступило в силу 01.01.2014, и в отношении спорного земельного участка установлены новый удельный показатель кадастровой стоимости и кадастровая стоимость.

Учитывая то, что кадастровая стоимость, установленная судом в размере рыночной, подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу решения суда, удовлетворение требований истца об установлении рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости повлечет в соответствии с вышеуказанными положениями закона и Постановлениями Президиума ВАС РФ обязанность органа кадастрового учета внести изменения в государственный кадастр недвижимости и исключить из него вновь

установленную в ноябре 2013 года кадастровую стоимость, которая истцом не оспаривается.

Следовательно, учитывая, что установленная судом кадастровая стоимость в размере рыночной подлежит внесению в государственный кадастр на основании вступившего в законную силу судебного акта, и перерасчет кадастровой стоимости ретроспективно не осуществляется, в случае если на момент вступления в законную силу судебного акта уполномоченным органом утверждены результаты новой кадастровой оценки земель, установленная судом по состоянию на дату предыдущей оценки кадастровая стоимость не может быть внесена в кадастр. В этом случае кадастровая стоимость в размере рыночной подлежит определению по состоянию на дату утверждения новой кадастровой оценки земель.

При этом, согласно отметке о принятии Алиазов К.Ш. обратился в арбитражный суд с исковым заявлением 25 февраля 2014 года.

Таким образом, поскольку истцом оспаривается кадастровая стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, установленные Распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 23.12.2009 № 121-РМ, которое на момент обращения в арбитражный суд было отменено, и в отношении земельного участка с кадастровыми номерами 50:03:0070380:21, 50:03:0070380:9; 50:03:0060280:149 в государственный кадастр недвижимости внесены новые сведения о кадастровой стоимости таких земельных участков, суд приходит к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению.

При этом, на основании представленных в дело доказательств суд также приходит к выводу, что в целях защиты своих законных интересов Алиазов К.Ш. не был лишен возможности обратиться с рассматриваемыми требованиями с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка на основании Распоряжения Министерства экологии и природопользования Московской области от 23.12.2009 № 121-РМ до утверждения новых результатов кадастровой оценки спорного земельного участка Распоряжением от 26.11.2013 № 564-РМ.

(Решение АС МО по делу № А41-10848/14, аналогичная позиция решения АС МО по делам №№ А41-1483/14, А41-9785/14, А41-12391/14).

При этом суд обращает внимание, что на момент рассмотрения настоящего спора в соответствии с распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26.11.2013 года № 564-РМ утверждена новая кадастровая стоимость земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений Московской области.

Новая кадастровая стоимость, установленная распоряжением от 26.11.2013 года № 564-РМ, применяется для целей налогообложения с 01.01.2014 года. В рамках настоящего дела предметом рассмотрения новая кадастровая стоимость земельных участков не являлась.

Судом не могут быть приняты во внимание доводы ФГБУ «ФКП Росреестра» о том, что действующим законодательством не предусмотрено возможности оспаривать кадастровую стоимость за предшествующие периоды, так как на момент обращения истца в суд с настоящими исковыми требованиями действовала оспариваемая кадастровая стоимость, и истец имел право обращаться в суд с данными требованиями.

(Решение АС МО по делу № А41-49003/13).

Вместе с тем, суд в таком случае отказывает в удовлетворении требования об обязанности ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области исключить из ГКН сведения о кадастровой стоимости и внести новые сведения.

Указанное Распоряжение не может быть принято судом во внимание, поскольку принято после обращения истца в суд с настоящим иском.

Не подлежит удовлетворению требование об обязанности ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости и внести новые сведения, поскольку в настоящий момент действует новое Распоряжение Минэкологии МО от 26.11.2013 № 564-РМ.

(Решение АС МО по делу № А41-55489/13, аналогичная позиция Решение АС МО по делу № А41-46959/13).

С апреля 2014г. встречаются решения, по которым даже по искам, поданным в 2013г., АС МО принимает решение об отказе в удовлетворении требования об установлении предыдущей кадастровой стоимости в размере рыночной.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11 указывается, что правовые последствия установления судом рыночной стоимости земельного участка и внесения такой стоимости в качестве новой кадастровой стоимости наступают с момента вступления в силу соответствующего судебного акта.

Исходя из названных позиций Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не следует, что кадастровая стоимость, установленная судом в размере рыночной, подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости с более раннего момента.

Аналогичные выводы содержатся и в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №ВАС-17879/12 от 16.01.2013 года, в котором указано, что из правовой позиции, сформированной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 N 913/11 по делу N А27-4849/2010, следует, что согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязанности органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта. Следовательно, требование об установлении судом рыночной стоимости земельного участка с иного момента не соответствует вышеуказанной позиции высшей судебной инстанции.

Идентичная правовая позиция определена в Постановлении ФАС ВСО от 18.02.2013 по делу №А74-4866/2011, Постановлении Десятого арбитражного апелляционного суда по делу №А41-23739/13, Постановлении ФАС УО от 10.10.2013 года по делу №А60-7891/13, Постановлении ФАС ВВО от 13.02.2014 года по делу №А11-1051/13.

Кроме того, статья 24.19 Закона об оценочной деятельности, которой предусмотрена возможность оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, подлежит применению с учетом положений статьи 24.20 данного закона, устанавливающей, что в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения спора о результатах определения кадастровой стоимости орган,

осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Поскольку статья 24.19 Закона об оценочной деятельности предусматривает два способа оспаривания кадастровой стоимости – в арбитражный суд и в административный орган, то положения статьи 24.20 об обязанности органа кадастрового учета вносить изменения в ГКН также должны распространяться на случаи изменения кадастровой стоимости как судом, так и административным органом. Данные выводы суда соответствуют сложившейся судебной практике, в частности, Постановлению ФАС Восточно-Сибирского округа от 18.02.2013 по делу №А74-4866/2011. Согласно данной норме, сведения об измененной кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, установление кадастровой стоимости в размере рыночной не означает недостоверности прежней кадастровой стоимости, и новая кадастровая стоимость может применяться лишь с момента её внесения в государственный кадастр недвижимости.

В материалы дела представлены доказательства того, что в ноябре 2013 года кадастровая стоимость земельного участка была изменена, данную стоимость Истец не оспаривает.

Учитывая то, что кадастровая стоимость, установленная судом в размере рыночной, подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу решения суда, удовлетворение требований Истца об установлении рыночной стоимости в качестве кадастровой стоимости даже без установления того периода, о котором просит Истец, повлечет в соответствии с вышеуказанными положениями закона и Постановлениями Президиума ВАС РФ обязанность органа кадастрового учета внести изменения в ГКН и исключить из него вновь установленную в ноябре 2013 года кадастровую стоимость, которая Истцом не оспаривалась.

Заявленные Истцом требования взаимосвязаны, и, как указано судом выше, не могут быть удовлетворены ни в части, ни в полном объеме.

Действие судебного акта по спору данной категории не может распространяться на правоотношения, предшествующие его принятию. Решение по иску об оспаривании кадастровой стоимости может породить правовые последствия, связанные с определением налогооблагаемой базы по земельному налогу только с момента вступления решения в законную силу и внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений о новой кадастровой стоимости земельного участка, оно не является основанием для аннулирования ранее внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка.

Соответственно, датой внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений о новой кадастровой стоимости земельного участка является дата вступления в силу судебного акта. Изменение кадастровой стоимости направлено на будущее время, во всех правоотношениях, в которых она применяется, новый, определенный судом размер, может применяться не ранее вступления в законную силу судебного акта. Суд принимает доводы Истца о том, что наличие в государственном кадастре недвижимости



*сведений о кадастровой стоимости, которая превышает рыночную, может нарушать его права как плательщика земельного налога, но сама возможность оспаривания кадастровой стоимости по мотиву несоответствия её рыночной предусмотрена специальными нормами ЗК РФ и Закона об оценочной деятельности. Данный правовой механизм предусматривает не признание недостоверной ранее внесенной кадастровой стоимости, а альтернативный вариант её расчета на основе рыночной оценки. Таким образом, суд не может произвольно обязывать орган кадастрового учета вносить сведения в ГКН на периоды, отличные от тех, что предусмотрены данными положениями закона.*

*(Решение АС МО по делу № А41-54851/13).*

*Суд находит, что отсутствуют основания для удовлетворения заявленных обществом требований и возможности восстановления прав последнего избранным им способом судебной защиты, поскольку с момента внесения в государственный кадастр недвижимости новых результатов определения кадастровой стоимости, кадастровая стоимость земельных участков могла быть приведена в соответствие только с их рыночной стоимостью, определенной по состоянию на момент проведения последней государственной кадастровой оценки с применением специальной процедуры, определенной в статье 24.19 Закона N 135-ФЗ.*

*(Решение АС МО по делу № А41-53320/13).*

### **1.3. Иные вопросы оспаривания результатов определения кадастровой стоимости**

#### **1.3.1. Судебная экспертиза**

Отдельно хотелось бы остановиться на вопросе проведения при рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в Московской области судебной экспертизы.

Выше мы уже говорили, что при оспаривании новой кадастровой стоимости в 2014г. суды удовлетворяют заявленные требования исходя из двух документов: отчета об оценке и положительного заключения саморегулируемой организации оценщиков.

В одном из постановлений ФАС МО указал, что, если истцом представлен отчет об оценке, соответствующий требованиям Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а ответчиком не представлено доказательств иной рыночной стоимости и не заявлено ходатайство о проведении судебной экспертизы, то суд должен установить кадастровую стоимость в размере рыночной, определенной в отчете об оценке, представленном истцом.

*Оценив указанное экспертное заключение, апелляционный суд пришел к выводу о том, что Отчет об оценке соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно - правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности, отвечает предъявленным к отчетам оценки требованиям, содержит необходимые реквизиты, соответствует критериям относимости, допустимости и достоверности и установил рыночную стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной*

стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным 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.

Ответчики не представили доказательств того, что рыночная стоимость спорного земельного участка является иной, не ходатайствовали о назначении экспертизы, в связи с чем у судов не имелось оснований для отказа в удовлетворении требования об установлении кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости, определенной на основании заключения оценщика.

*(Постановление ФАС МО по делу № А41-57833/12).*

При этом в последнее время суды говорят о том, что наличие существенного расхождения между кадастровой и рыночными стоимостями не является основанием для непринятия экспертного заключения или отчета об оценке, которыми определена рыночная стоимость. Ранее такое расхождение могло послужить основанием для непринятия отчета об оценке в качестве «безусловного доказательства размера рыночной стоимости спорного земельного участка».

Наличие существенного расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, установленной в экспертном заключении от 17.12.2013 № 1912/2013, обусловлено тем, что при определении кадастровой стоимости применяется метод массовой оценки без учета уникальных характеристик конкретного земельного участка. Такое расхождение не может служить безусловным основанием для непринятия экспертного заключения от 17.12.2013 № 1912/2013.

*(Постановление 10ААС по делу № А41-23001/13).*

Особенностью же АС МО в вопросе судебной экспертизы ранее – было назначение ее при рассмотрении подавляющего числа дел, несмотря на предоставление истцом в материалы дела отчета об оценке.

Более того, при отсутствии со стороны истца ходатайства о назначении судебной экспертизы, АС МО мог вынести решение об отказе в удовлетворении заявленных требований или определение об искового заявления без рассмотрения (при неявке в судебное заседание).

Истцом в материалы дела представлен отчет ООО «Дойче Бевертунг Немецкая оценка» № DB201305-10114 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:08:0070346:161. Согласно представленному отчету рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:08:0070346:161 на 28.06.2013 г. составляет 32 784 000 рублей. Данный отчет получил положительное экспертное заключение № 1268/2013-15 Экспертного Совета Российского Общества Оценщиков от 28.06.2013 г.

*В соответствии со статьей 12 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98 «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.*

Размеры рыночной и кадастровой стоимости существенно различаются, в связи с чем арбитражный суд не может принять отчет ООО «Дойче Бевертунг

Немецкая оценка № DB201305-10114 от 28.06.2013 в качестве безусловного доказательства размера рыночной стоимости спорного земельного участка.

Арбитражный суд определением суда от 13.08.2013 г, от 05.09.2013 г. предлагал заявителю рассмотреть вопрос о назначении судебной экспертизы, однако соответствующих ходатайств о проведении судебной экспертизы по установлению рыночной стоимости земельных участков или отчета, предоставленного ДНП «Альконс», лицами, участвующими в деле, заявлено не было.

Частью 1 статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

В рассматриваемом случае условия, при которых суд вправе назначить экспертизу по собственной инициативе, отсутствуют.

В соответствии с частью 1 статьи 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. С учетом представленных в материалы дела документов, объяснений сторон, суд приходит к выводу о невозможности принятия представленного заявителем отчета оценки рыночной стоимости земельных участков для установления их кадастровой стоимости, как неподтвержденного в установленном порядке.

Принимая во внимание изложенное выше, суд приходит к выводу, что заявленные требования удовлетворению не подлежат.

(Решение АС МО по делу № А41-32886/13).

Определением от 04.03.2014 Истцу предложено рассмотреть вопрос о назначении экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка, представить ходатайство о назначении экспертизы с представлением вопросов эксперту, предложением экспертных организаций, списка экспертов, обладающих правом давать подобные заключения, копий лицензий и свидетельств, подтверждающих право на проведение экспертиз, подлинника платежного поручения о внесении денежных средств за проведение экспертизы на депозитный счет суда; уточнить требования.

Определением от 12.05.2014 исковое заявление оставлено без рассмотрения.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что исковое заявление Воробьевой Натальи Александровны подлежит оставлению без рассмотрения по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что истец не явился и не направлял своего представителя в судебные заседания 28.01.2014, 04.04.2014 и 08.04.2014, вместе с тем определение о принятии заявления истца к производству им получено 09.01.2014, что подтверждается почтовым извещением (л.д. 57).

Истцом также не выполнены рекомендации согласно определению суда от 04.03.2014 и от 09.04.2014 о рассмотрении вопроса о назначении экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка, представлении



ходатайства о назначении экспертизы с представлением вопросов эксперту, предложением экспертных организаций, списка экспертов, обладающих правом давать подобные заключения, копий лицензий и свидетельств, подтверждающих право на проведение экспертиз, подлинника платежного поручения о внесении денежных средств за проведение экспертизы на депозитный счет суда; уточнить требования; обязанности явки в судебное заседание.

В настоящее судебное заседание – 12.05.2014 истец своего представителя не направил, рекомендации суда не выполнил, иск не поддержал, заявления о рассмотрении дела в отсутствие представителя не представил.

Вместе с тем, суд располагает сведениями о надлежащем извещении заявителя (истца) о начавшемся судебном процессе. В материалах дела имеется почтовое уведомление, подтверждающее получение заявителем (истцом) определения Арбитражного суда Московской области о принятии искового заявления к производству от 09 января 2014 г. (л.д. 57).

Судебные акты своевременно размещались судом в сети «Интернет», что подтверждается отчетами о публикации судебных актов официального сайта Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Из вышеизложенного следует что, истец извещен о принятии искового заявления к производству и возбуждении производства по делу.

В соответствии с ч.6 ст.121 АПК РФ, лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии искового заявления или заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

В соответствии с п.9 ч.1 ст. 148 АПК РФ, арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если истец повторно не явился в судебное заседание, в том числе по вызову суда, и не заявил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие или об отложении судебного разбирательства, а ответчик не требует рассмотрения дела по существу.

(Определения АС МО по делам №№ А41-68052/2013, А41-10335/2014, А41-10331/2014).

Как правило, АС МО назначает стоимостную экспертизу и ставит перед экспертами вопрос: определить рыночную стоимость ЗУ и рыночную стоимость 1 кв.м. ЗУ с кадастровым номером... по состоянию на ...

Интересно и то, как отражается в судебных актах оценка судами такого доказательства по делу как заключение эксперта. На что же суды обращают внимание?

Суд, 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 экспертов в части определения рыночной стоимости спорных земельных участков, отражены характеристика (описание)

объектов оценки и места их нахождения, проведен анализ рынка земельных участков, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, осуществлен выбор подходов и методов оценки, применительность подходов к определению рыночной стоимости. Учитывая изложенное, суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорных земельных участков.

(Решение АС МО по делу № А41-51135/13).

Суд отмечает, что в указанном заключении эксперта, отражены характеристика (описание) объекта оценки и его среды, анализ рынка объекта 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 спорных земельных участков.

(Решение АС МО по делу № А41-54484/13).

Суд отмечает, что в заключении экспертов в части определения рыночной стоимости спорного земельного участка, отражены характеристика (описание) объектов оценки, проведен анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, анализ рынка объекта оценки, осуществлен выбор подходов и методов оценки. Учитывая изложенное, суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного земельного участка.

(Решение АС МО по делу № 41-62309/13).

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 Щелковского района.

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

(Решение АС МО по делу № А41-69253/13).

При этом в экспертном заключении указано, что объект оценки в отчете идентифицирован, в Отчете отражены основные стоимостные характеристики и факторы объекта оценки, используемые в расчетах его стоимости; используемая оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки; методические основы определения стоимости изложены в Отчете достаточно полно, применение использованных методов для определения стоимости объекта оценки обоснованы.

Суд, исследовав указанное заключение экспертов, в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ установил, что оно соответствует требованиям законодательства РФ.

(Решение АС МО по делу № А41-66442/13).

### 1.3.2. Судебные расходы

Вопрос расходов (в том числе и судебных) должен анализироваться еще на стадии принятия решения о целесообразности оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Ни у кого не возникает вопросов относительно взыскания с ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области как с ответчика суммы уплаченной государственной пошлины.

А как обстоят дела с взысканием таких расходов как услуги представителя и расходы на проведение экспертизы?

По поводу расходов на услуги представителя имеются решения АС МО о взыскании данных расходов с ответчика, так по делу № А41-23001/13 с ответчика были взысканы расходы на услуги представителя в размере 25 000 рублей.

Относительно расходов на проведение судебной экспертизы позиция не столь однозначна. Например, АС МО в решении по делу № А41-49003/13 взыскал с ответчика расходы на проведение экспертизы в размере 36 000 рублей. А 10ААС в своем постановлении по делу № А41-1217/13 указал, что «судебные расходы по уплате госпошлины, проведению по делу судебных экспертиз относятся на истца, поскольку бремя доказывания в исковом производстве факта несоответствия кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости возложено на истца».

## **2. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИИ**

На сайте Управления Росреестра по Московской области размещены результаты заседаний Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Исходя из размещенной на данном сайте информации:

- в апреле из 6 заявления: удовлетворены – 3, в отношении 3 - принято решение об отклонении заявления;

- в мае из 21 заявления удовлетворены всего 2, отклонено – 14, по остальным информация на сайте отсутствует.

Информация по результатам июньского заседания Комиссии на сайте не размещена.

При этом из размещенной на сайте информации невозможно понять причины отказа в установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной.

В решениях Комиссии, размещенных на сайте Росреестра, указано, что заявителем представлен отчет об оценке и положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, а далее просто следует решение об отклонении заявления без указания причин такого отказа.