



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

### РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

17 февраля 2014 г.

Дело № А40-81959/13

Решение объявлено 12 февраля 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 17 февраля 2014 года

Арбитражный суд в составе: председательствующего судьи Л.В. Пуловой, единолично, шифр судьи 49-493 (дело рассматривается в порядке ст. 18 АПК РФ с самого начала за судью Денискину Е.Г.), при ведении протокола секретарем Петуховой К.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Потребительского кооператива Гаражно-строительный кооператив «Соколенок» (ОГРН 1047735019936, ИНН 7735052262, адрес: 124681, Москва, Зеленоград, Заводская ул., дата регистрации: 20.12.2004)

к Филиалу Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве (Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, ОГРН, ИНН); Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр, ОГРН 1047796940465, ИНН 7706560536, адрес: 109830, Москва, Воронцово Поле, 4А, дата регистрации: 06.12.2004)

3-и лица: Правительство города Москвы (адрес: 125032, г. Москва, Тверская ул., д. 13, дата регистрации: 18.12.2002); Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве, адрес: 115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 15, дата регистрации: 03.11.2009); Департамент городского имущества города Москвы (115054, Москва, ул. Бахрушина, 20); общество с ограниченной ответственностью «Группа Компаний Калина» (адрес: 124365, г. Москва, г. Зеленоград, корп. 2008, н.п. 9)

о признании кадастровой стоимости земельного участка площадью 6000 кв.м., кадастровый номер 77:10:0007001:9, по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, промзона Малино, равной рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка в размере 16 298 000 руб. обязанности органа кадастрового учета внести изменения в государственный кадастр недвижимости, указав в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость в размере 16 298 000 руб., подлежащей применению для целей, предусмотренных законодательством РФ с момента вступления в силу решения по настоящему делу, с участием:

от истца – Далечин В.Ю. по паспорту,

от ответчиков: Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – не явился, извещен,

от Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве - не явился, извещен,

от Департамента городского имущества города Москвы – Решетников Д.К. по дов. от 23.092013,  
от ООО «Группа Компаний Калина» - не явился, извещен,

установил: иск заявлен Потребительским кооперативом Гаражно-строительный кооператив «Соколенок» к Филиалу Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве; Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, 3-и лица: Правительство города Москвы; Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве; Департамент городского имущества города Москвы; Общество с ограниченной ответственностью «Группа Компаний Калина» о признании кадастровой стоимости земельного участка площадью 6000 кв.м., кадастровый номер 77:10:0007001:9, по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, промзона Малино, равной рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка в размере 16 298 000 руб.; обязанности орган кадастрового учета внести изменения в государственный кадастр недвижимости, указав в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость в размере 16 298 000 руб., подлежащей применению для целей, предусмотренных законодательством РФ с момента вступления в силу решения по настоящему делу.

В ходе судебного разбирательства в качестве соответчика по делу привлечено Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии».

В судебное заседание ответчики, ООО «Группа Компаний Калина», извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, в судебное заседание не явились. Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ.

От Филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве поступило ходатайство о прекращении производства по делу в отношении представляемой им организации в порядке ч. 1 ст. 150 АПК РФ.

Истец заявил ходатайство об уточнении исковых требований, в результате чего просит суд: установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 6000 кв.м., кадастровый номер 77:10:0007001:9, по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, промзона Малино, в размере рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка, составляющей 16 298 000 руб. по состоянию на 01.01.2013г.; а также отказался от исковых требований к Филиалу Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»; отказался от требования в части обязанности органа кадастрового учета внести изменения в государственный кадастр недвижимости, указав в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость в размере 16 298 000 руб., подлежащей применению для целей, предусмотренных законодательством РФ с момента вступления в силу решения по настоящему делу.

Требования основаны на том, что внесенные в государственный кадастр сведения о кадастровой стоимости земельного участка по состоянию 01.01.2013г. в размере 71550780 руб. не соответствуют рыночной стоимости, со ссылкой кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, на Отчет №25КС-05/2013, экспертное заключение №1382/2013г. от 14.06.2013г. об оценке рыночной стоимости земельного участка.

Суд принимает заявленный отказ истца, в порядке ст.ст.49,150 АПК РФ. Производство по делу в этой части подлежит прекращению.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы против удовлетворения исковых требований возражал, отказался от заявленного им ранее ходатайства о проведении независимой судебной экспертизы в отношении оценки рыночной

стоимости спорного земельного участка. Судом принят отказ заявителя.

Исследовав материалы дела с позиции ст. 71 АПК РФ, в том числе отзыв Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», письменную позицию, дополнения к письменной позиции, суд приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, истец является арендатором спорного земельного участка площадью 6000 кв.м., кадастровый номер 77:10:0007001:9, по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, промзона Малино по договору аренды №М-001267 от 14.11.1994г., с целью эксплуатации существующих гаражей-боксов, сроком на 25 лет.

Обстоятельства, в связи с которыми заключены договоры аренды, отнесены законом (п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ) к случаям, при которых стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, устанавливаемых или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ), - поэтому независимо от определенной договором ставки арендной платы и предусмотренного Договором механизма изменения арендной платы стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы, определяемым с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы.

Договором аренды установлен размер арендной платы, не противоречащий ч. 1 ст. 452 ГК РФ, в силу которого изменение размера арендной платы представляет собой исполнение данного условия, а не изменение договора, не требует внесения изменений в договор и происходит автономно от воли сторон наступившим событием, а именно: централизованным изменением ставок арендной платы уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации и (или) Москвы.

Как следует из материалов дела, при расчете арендной платы в данном случае не использовалась кадастровая стоимость земельных участков, а использовались иные показатели.

В связи с изданием распоряжения Мэра Москвы от 11.09.2012 № 744-РМ «О признании утратившим силу правовых актов правительства Москвы», порядок расчета арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков осуществлялся в соответствии с постановлением правительства Москвы от 24.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», согласно которому ставки арендной платы за землю установлены в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию 01.01.2013г. составляет 71550780 руб., рыночная стоимость на основании представленного в материалы дела отчета №25КС-05/2013 составляет 16 298 000 руб. по состоянию на ту же дату.

Таким образом, установленная кадастровая стоимость принадлежащего заявителю на праве аренды земельного участка не соответствует его рыночной стоимости, более того, установленная кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость.

Несоответствие кадастровой стоимости рыночной стоимости является нарушением прав заявителя как пользователя земельного участка и плательщика арендной платы.

Данный объект недвижимости может быть отчужден на открытом рынке по цене характерной для аналогичных объектов.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, права истца, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

В силу п. 9 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000г. № 316 кадастровая оценка

земель проводится с учетом данного земельного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Согласно п.5 указанных Правил, государственная кадастровая оценка земель осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

В соответствии с п.2.2.1 Методических указаний (Приказ от 15.02.2007г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов») расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.1-1.2.10 Методических указаний осуществляется на основе построения статистических моделей. Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости земельного участка от значений факторов стоимости, то расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется подстановкой значений факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в статистическую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов (п.2.2.7 Методических указаний). Результатом государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации, подлежащим утверждению органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, является кадастровая стоимость каждого земельного участка. Сама процедура установления кадастровой стоимости земельного участка, которым владеет истец, соответствует действующему законодательству.

В соответствии с абз. 1 ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости могут быть оспорены физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в арбитражном суде.

При этом согласно абзацу второму названной нормы, 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.

Согласно правилам п. 3 ст. 66 ЗК РФ установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обяания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

На момент рассмотрения спора с 01.01.2014г. вступило в законную силу постановление Правительства Москвы от 26.11.2013г. №751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы». Таким образом, в государственный кадастр недвижимости внесены актуальные сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Метод массовой оценки земель, не исключает в некоторых случаях использование индивидуально определенной рыночной стоимости. При осуществлении кадастровой оценки земель подлежат не конкретные земельные участки как объекты недвижимости, а массивы земель, классифицированные по целевому назначению и виду их функционального использования, в связи с чем могут не быть учтены индивидуальные особенности земельных участков, и как следствие возникают ситуации значительного превышения кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной стоимостью.

Установление кадастровой стоимости земельного участка в завышенном размере препятствует в свободном осуществлении предпринимательской деятельности заявителя ввиду необоснованного увеличения арендных платежей.

В силу пункта 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской

Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе, функции по оказании государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки.

Приказом руководителя Росреестра от 01.09.2011 № П/331 ФБУ «Кадастровая палата» по Москве переименовано в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Приказом Минэкономразвития России от 13.09.2011 № 473 Федеральные бюджетные учреждения «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации реорганизованы в форме присоединения к ФГБУ «ФКП Росреестра» с сохранением основных целей деятельности.

Функции по ведению ГКН и осуществлению государственного учета недвижимого имущества на данный момент закреплены за ФГБУ «ФКП Росреестра», внесение изменений в сведения о кадастровой стоимости земельного участка является изменением в ГКН в целом, что отнесено в силу вышеизложенных положений законодательства к компетенции органов кадастрового учета. При таких обстоятельствах, ФГБУ «ФКП Росреестра» является надлежащим ответчиком по делу.

С учетом изложенного, отсутствуют правовые основания для отказа в удовлетворении исковых требований.

Руководствуясь ст. ст. 4,12, ст. ст. 65, 66, 71, 167 - 171, 176 АПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 6000 кв.м., кадастровый номер 77:10:0007001:9, по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, промзона Малино, в размере рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка, составляющей 16 298 000 руб. по состоянию на 01.01.2013г. В части требований к Филиалу Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве; обязанности орган кадастрового учета внести изменения в государственный кадастр недвижимости, указав в качестве кадастровой стоимости рыночную стоимость в размере 16 298 000 руб., подлежащей применению для целей, предусмотренных законодательством РФ с момента вступления в силу решения по настоящему делу производство по делу прекратить.

Взыскать с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу Потребительского кооператива Гаражно-строительный кооператив «Соколенок» (ОГРН 1047735019936, ИНН 7735052262, адрес: 124681, Москва, Зеленоград, Заводская ул., дата регистрации: 20.12.2004) 4 000 (четыре тысячи) руб. государственной пошлины.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

СУДЬЯ

Л.В.Пулова

