



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

### РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-47925/2014

23 декабря 2014 года

Резолютивная часть решения объявлена 01 сентября 2014 года

Полный текст решения изготовлен 23 декабря 2014 года

Арбитражный суд в составе:

Судьи: Денискиной Е.Г. (единолично) шифр судьи 17-474

при ведении протокола секретарем судебного заседания Габараевой К.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению **Закрытого акционерного общества «ФРИЗ-ТРИДЕМ»** (ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ»; ОГРН 1027700263854)

к **Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве; ОГРН 1097746680822)** 3-и лица: **ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»** (адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 10, стр. 1); **Департамент городского имущества г. Москвы** (адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20); **Правительство Москвы** (адрес: 125032, г. Москва, Тверская ул., д. 13); **Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»** (РОО, адрес: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, стр. 1).

**о признании** недействительным Решения Комиссии № 51-141/2014 от 14.03.2014;

**обязании** установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12 площадью 29 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 87-й км. МКАД вл. 8 по состоянию на 01.01.2013 равной рыночной стоимости в размере 444 655 935 руб.

в заседании приняли участие:

**от заявителя:** Ветров И.В. – по доверенности от 01.06.2014 № б/н, паспорт

**от заинтересованного лица:** Крылова Г.Г. – по доверенности от 24.01.2014 № 1012/2014, удостоверение

**от третьих лиц:** **ДГИ г. Москвы:** Вейн К.В. по доверенности от 27.12.2013 № 33-Д-960/13, удостоверение

**Правительство Москвы:** Вейн К.В. - по доверенности от 24.09.2013 № 4-14-782/3, удостоверение

**ФГБУ ФКП Росреестра, РОО:** не явились, извещены

В судебном заседании был объявлен перерыв в порядке ст. 163 АПК РФ с 25.08.2014 по 01.09.2014

### УСТАНОВИЛ:

ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ» (далее по тексту также заявитель, Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением, с учетом утонения, принятого в порядке ст. 49 АПК РФ, о признании недействительным Решения Комиссии № 51-141/2014 от 14.03.2014; **обязании** Управление Росреестра по Москве (далее по тексту также Управление) установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12 площадью 29 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 87-й км. МКАД вл. 8 по состоянию на 01.01.2013 равной рыночной стоимости в размере 444 655 935 руб.

В обоснование заявленных требований заявитель ссылается на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12 площадью 29 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 87-й км. МКАД вл. 8, в соответствии с договором аренды земельного участка № М-02-014046 от 30.08.1999.

Как указывает заявитель, в связи с изданием постановления Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП, кадастровая стоимость арендуемого земельного участка была установлена в размере 1 086 524 730 руб.; не согласившись с указанной стоимостью, 04.03.2014 заявитель обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории города Москвы (далее по тексту также Комиссия) с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вышеназванного земельного участка, однако решением Комиссии от 14.03.2014 № 51-141/2014 заявление ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ» было отклонено.

Полагая, что вышеназванное решение Комиссии незаконно, не содержит правового обоснования его принятия и нарушает права и законные интересы Общества в сфере предпринимательской деятельности, заявитель обратился в суд с данным иском.

В судебном заседании заявитель поддержал свои требования, что отражено в протоколе судебного заседания.

Заинтересованное лицо в судебное заседание явилось, представило отзыв на заявление, как то предусмотрено ст. 131 АПК РФ, в котором предъявленные требования не признало, ссылаясь на то, что комиссия является коллегиальным органом, независимым от Управления, а решение об отклонении заявления ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ» принято членами Комиссии единогласно. В этой связи, Управление полагает оспариваемое решение законным и обоснованным.

Кроме того, заинтересованное лицо считает, что заявитель избрал ненадлежащий способ защиты нарушенного права, а в связи с истечением полномочий Комиссии по рассмотрению заявлений, решение суда, в случае удовлетворения заявленных требований будет неисполнимо.

В судебном заседании заинтересованное лицо поддержало свою позицию.

Спор рассмотрен с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра»), Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (РОО), Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы (ДГИ Москвы).

Третьи лица – ФГБУ ФКП Росреестра, РОО, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе путем публичного размещения информации по делу на официальных сайтах Арбитражного суда города Москвы <http://www.msk.arbitr.ru/> и Федеральных арбитражных судов Российской Федерации <http://www.arbitr.ru/>, в заседание не явились; ФГБУ ФКП Росреестра позицию по спору не выразило.

РОО представило письменные пояснения в порядке ст. 81 АПК РФ, в которых мнение по спору оставило на усмотрение суда, заявив ходатайства о рассмотрении дела в его отсутствие.

Дело рассмотрено в отсутствие указанных лиц, в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Третьи лица – Правительство Москвы и ДГИ Москвы в судебном заседании возражали против удовлетворения заявленных требований, полагая, что требования предъявлены к ненадлежащему ответчику.

Выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив, по правилам ст. 71 АПК РФ, представленные доказательства, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, в соответствии с договором аренды земельного

участка от 30.08.1999 № М-02-014046 (далее - Договор) Общество является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12, расположенного по адресу: город Москва, МКАД 87-й км., вл. 8 (далее - земельный участок).

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы. Указанное Постановление вступило в силу с 01.01.2014.

В соответствии с Приложением № 3 к Постановлению Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12 была определена в размере 1 086 524 730 руб. 00 коп. Данные сведения внесены в государственный кадастр недвижимости.

Полагая, что кадастровая стоимость земельного участка определена неверно, Заявитель обратился к Обществу с ограниченной ответственностью «Атлант Оценка», аккредитованному при Российском обществе оценщиков и включенному в Реестр оценщиков и оценочных фирм Российского общества оценщиков (далее - Оценщик), с целью определения рыночной стоимости земельного участка.

Согласно Отчету об оценке рыночной стоимости арендуемого истцом земельного участка общей площадью 29 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 87-й км МКАД, вл. 8 № АЮ-101-913/0114 от 03.02.2014, составленного Оценщиком, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12 по состоянию на 01.01.2013 равна 444 655 935 руб.

Согласно Экспертному заключению № 313/2014/4 от 10.02.2014 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Отчет № АЮ-101-913/0114 от 03.02.2014 соответствует требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Доказательств, свидетельствующих о том, что Оценщиком рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2013 определена неверно, а также доказательств несоответствия указанного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности суду и в материалы дела не представлено.

В соответствии с порядком оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, установленным ст. 24.19 Федерального закона от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 04.03.2014 Заявитель обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории города Москвы, созданную на основании Приказа Росреестра от 26.10.2012 № П/481. Заявитель просил пересмотреть установленную кадастровую стоимость земельного участка на основании установления в отношении указанного участка его рыночной стоимости. К заявлению были приложены следующие документы:

1. Кадастровый паспорт земельного участка (кадастровый номер 77:02:0002004:12).

2. Нотариально заверенная копия Договора долгосрочной аренды земельного участка от 30.08.1999 № М-02-014046.

3. Отчет об оценке № АЮ-101-913/0114 от 03.02.2014, выполненный ООО «Атлант Оценка».

4. Экспертное заключение №313/2014/4 от 10.02.2014 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» на Отчет об оценке № АЮ-101-913/0114 от 03.02.2014.

Решением Комиссии № 51-141/2014 от 14.03.2014 заявление Общества было отклонено. При этом основания для принятия указанного решения в его обосновании отсутствуют.

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» решения Комиссии могут быть

оспорены в арбитражном суде.

В соответствии с ч.1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для обжалования ненормативного правового акта необходимо соблюдение одновременно двух условий - его несоответствие закону или иному нормативно правовому акту и нарушения прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Такие основания для признания оспариваемого решения незаконным судом установлены.

В соответствии с п.2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Пунктом 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее по тексту также ЗК РФ) установлена возможность определения кадастровой стоимости земельной участка равной его рыночной стоимости.

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости. Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- кадастровый паспорт объекта недвижимости;

- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

- положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости



объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости было подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, Комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, за исключением случаев, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Судом установлено, что Комиссия создана в соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон № 135-ФЗ, Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 04.05.2012 № 263 (далее - Порядок).

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости создаются органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В состав комиссии входят по одному представителю органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, Национального совета по оценочной деятельности. Порядок создания и работы комиссии, в том числе формы принимаемых ею документов, устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере оценочной деятельности.

Состав Комиссии утвержден приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) от 26.10.2012 № П/481. Приказами Росреестра от 08.04.2013 № П/129, от 06.12.2013 № П/502 внесены изменения в состав Комиссии.

Порядок создания и работы комиссии установлен Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» (далее - Порядок).

В соответствии с п. 20 Порядка в случае, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости, за исключением случаев, если заявителем представлено положительное экспертное заключение (если отчет об оценке рыночной стоимости составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, - положительные экспертные заключения соответствующих саморегулируемых организаций оценщиков), соответствующее требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, и содержание и оформление отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости соответствуют требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Таким образом, именно на саморегулируемую организацию оценщиков возложены функции по проверке достоверности экспертного заключения. Оценивая представленный отчет (а вместе с ним и заключение саморегулируемой организации) на методологическую правильность, Комиссия принимает на себя несвойственные ей в соответствии с Законом об оценочной деятельности и Приказом Минэкономразвития

России от 04.05.2012 № 263 функции.

Оспариваемое решение Комиссии суд находит не соответствующим ст. 66 Земельного кодекса РФ; ст. 24.19 Федерального закона от 29.06.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ст. 20 Приказа Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

В соответствии со ст. 65 ЗК РФ использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» размер арендной платы за земельные участки исчисляется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка. Следовательно, установление завышенной кадастровой стоимости земельного участка, повлекшее существенное увеличение арендной платы, нарушает права Заявителя, создавая дополнительные расходы, нарушая права и законные интересы Заявителя в сфере предпринимательской и иной деятельности.

Применительно к ст. 24.19. Закона об оценочной деятельности, результаты определения кадастровой стоимости земельного участка затрагивают права и обязанности Общества, как арендатора земельного участка, т.к. увеличивается арендная плата, о чем сказано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 11.02.2014 № 13839/13.

В соответствии с п. 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе функции по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности государственной кадастровой оценке.

В соответствии с п. 4 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

Положение об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве было утверждено Приказом Росреестра от 23.10.2009 № 298.

В соответствии с п. 1 Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, утвержденному Приказом Росреестра от 23.10.2009 № 298, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве является

территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, осуществляющим функции по ведению государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель и т.д. на территории города Москвы.

Учитывая то, что Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории города Москвы, созданная на основании Приказа Росреестра от 26.10.2012 № П/481, не является юридическим лицом, суд полагает, что в данном случае заинтересованным лицом по делу является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве - территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, при котором создана Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что в нарушение вышеприведенных норм законодательства РФ ответчиком установлены недостоверные сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12.

Согласно ч. 4 ст. 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании решений и действий органов, осуществляющих публичные полномочия, арбитражный суд осуществляет проверку оспариваемых решений и действий и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, наличие полномочий у органа или лица, которые совершили оспариваемые действия, а также устанавливает, нарушают ли оспариваемые решения и действия права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с п. 3 ч. 5 ст. 201 АПК РФ в целях устранения допущенных Управлением Росреестра по Москве нарушений, суд считает необходимым обязать заинтересованное лицо устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Заявителя.

Таким образом, суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 4, 9, 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.ст. 4, 8, 9, 65, 71, 75, 123, 131, 156, 167-170, 176, 181, 197-201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **РЕШИЛ:**

Признать недействительным Решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости № 51-141/2014 от 14.03.2014.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве; ОГРН 1097746680822) установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0002004:12 площадью 29 000 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. 87-й км. МКАД вл. 8 по состоянию на 01.01.2013 равной рыночной стоимости в размере 444 655 935 руб.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве; ОГРН 1097746680822) в пользу Закрытого акционерного общества «ФРИЗ-ТРИДЕМ» (ЗАО «ФРИЗ-ТРИДЕМ»; ОГРН 1027700263854) расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб. (Шесть тысяч рублей).

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.