



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-129723/13

28 февраля 2014 г.

Резолютивная часть решения объявлена 24 февраля 2014 года

Полный текст решения изготовлен 28 февраля 2014 года

Арбитражный суд в составе: председательствующего судьи Л.В. Пуловой, единолично, при ведении протокола секретарем с/з Петуховой К.А., с участием: от истца: Литвинов Д.В., дов. от 31.01.2014г., Скобеев С.Н., Трифонов А.А., дов. от 20.02.2014г., от ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве - Нерсесян А.Б., дов. №77/2012-18 от 01.12.12, от управления Росреестра – Плющенко Е.О., дов. от 30.12.13 №22480/2013, от Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы – Решетников Д.К., дов. от 24.09.2013г. №4-14-781/3, рассмотрев в судебном заседании дело по иску Международной Коммерческой Компании «ДИНАМИКО КО.ЛТД.» (ИНН 9909031556) к ответчикам: Управлению Росреестра по Москве, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» третьи лица: Департамент городского имущества Москвы, Правительство Москвы, об установлении кадастровой стоимости земельного участка об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости,

Установил: исковые требования заявлены об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001020:39 площадью 1023 кв.м., расположенного по адресу: РФ. Г. Москва, Варшавское ш., вл. 5, кор. 4, стр.2 по состоянию на 01.01.2013г. в размере его рыночной стоимости, а именно: в сумме 33 256 886 руб.; об обязанности ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве внести соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости.

Требования основаны на том, что внесенные в кадастр сведения о кадастровой

стоимости земельных участков не соответствуют рыночной стоимости. Кроме этого, истец заявил требование о взыскании с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве расходов, понесенных в том числе за проведение экспертной оценки стоимости земельного участка и экспертизы оценки в размере 140 000 руб. В ходе судебного разбирательства истец заявил ходатайство о привлечении к участию в деле в качестве соответчиков Правительство Москвы и Департамента государственного имущества города Москвы. В судебном заседании истец отозвал указанное ходатайство, отказался от требований о взыскании судебных расходов. Суд принимает отказ истца от ходатайства и требования о взыскании судебных расходов по делу.

Ответчик, третьи лица против удовлетворения иска возражали по доводам, изложенным в отзыве.

Исследовав материалы дела с позиции ст. 71 АПК РФ, заслушав лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, истец является арендатором спорного земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001020:39 площадью 1023 кв.м., расположенного по адресу: РФ. Г. Москва, Варшавское ш., вл. 5, кор. 4, стр.2.

Согласно кадастровому паспорту земельного участка кадастровая стоимость земельного участка составляет 33 987 180,15 руб. (выписка от 21.07.2009г.).

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.

После переоценки кадастровой стоимости по состоянию на 01.01.2012г. кадастровая стоимость спорного земельного участка составила 63 013 751,46 коп.

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.

Вместе с тем, рыночная стоимость спорного земельного участка составляет 33 256 886 руб. по состоянию 01.01.2013г., что подтверждается неоспоренным сторонами экспертным заключением №1485/2013.

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 обязания 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 оказанию 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.

Установление судом новой рыночной стоимости земельного участка в силу прямого указания закона влечет возникновение обязанности у органов кадастрового учета по исполнению настоящего решения о внесении новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта, ее установившего.

Требование о понуждении внесения новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости может быть заявлено только в случае уклонения ФГБУ «ФКП Росреестра» от этой обязанности в случае наличия решения суда. В данном случае указанное обстоятельство не установлено, в результате чего требование истца в этой части удовлетворению не подлежит.

С учетом изложенного, отсутствуют правовые основания для отказа в удовлетворении исковых требований об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001020:39 площадью 1023 кв.м., расположенного по адресу: РФ. Г. Москва, Варшавское ш., вл. 5, кор. 4, стр.2 по состоянию на 01.01.2013г. в размере его рыночной стоимости, а именно: в сумме 33 256 886 руб.

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

РЕШИЛ:

установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001020:39 площадью 1023 кв.м., расположенного по адресу: РФ. Г. Москва, Варшавское ш., вл. 5, кор. 4, стр.2 по состоянию на 01.01.2013г. в размере его рыночной

стоимости, а именно: в сумме 33 256 886 руб., подлежащей применению для целей, предусмотренных законодательством РФ с момента вступления в силу решения по настоящему делу.

Взыскать с ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу Международной Коммерческой Компании «ДИНАМИКО КО.ЛТД.» (ИНН 9909031556) 4 000 (четыре тысячи) руб. государственной пошлины.

В остальной части требований отказать.

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

Судья:

Л.В.Пулова

