



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Москва
14.11.2014 г.

Дело № А40-112788/14

резюлютивная часть решения объявлена 13.11.2014 г.
решение в полном объеме изготовлено 14.11.2014 г.

Арбитражный суд в составе:

Судьи Мысак Н.Я. (шифр судьи:82-920)

при ведении протокола секретарем Рузавиной И.И.

рассмотрел в судебном заседании суда дело

по иску ООО «Легион II»

к ответчикам - ФГБУ «ФКП Росреестра», Управление Росреестра по г. Москве
третьи лица – Правительство Москвы

о об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости

в заседании приняли участие:

от истца – Копытов И.В., Зайцев С.В. д. от 22.05.2014г.

от 1-го ответчика – не явился, извещен

от 2-го ответчика – не явился, извещен

от третьего лица - не явилось, извещено

установил:

Иск заявлен ООО «Легион II» к ответчикам ФГБУ «ФКП Росреестра», Управлению Росреестра по г. Москве об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости: здание, адрес объекта: г. Москва ул. Большая Татарская д. 9, кадастровый номер: 77:01:0002019:1013, в размере его рыночной стоимости, равной 3 668 000 000 руб., обязанности ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии" внести в государственный кадастр недвижимости, указав с 01 января 2014 г., в качестве новой кадастровой стоимости - рыночную стоимость объекта недвижимости: здание, адрес объекта: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9, кадастровый номер: 77:01:0002019:1013, в размере его рыночной стоимости, равной 3 668 000 000 руб.

Ответчики и третье лицо в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены по всем известным суду адресам, в том числе и юридическому, т.е. в соответствии со ст. 123 АПК РФ надлежащим образом, в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствие ответчика и третьих лиц в порядке ст. 156 АПК РФ.

Управление Росреестра по г. Москве представило отзыв, требования не признало.

ФГБУ «ФКП Росреестра» отзыв, возражения по делу не представило.

Правительство Москвы представило отзыв, полагает, что требования истца являются необоснованными.

Выслушав объяснения истца, изучив материалы дела, оценив доказательства, арбитражный суд считает требования истца подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Заявленные по иску требования истец обосновал следующим.

ООО "ЛЕГИОН II" является собственником помещения в следующем объекте недвижимости: вид объекта недвижимого имущества: здание, адрес объекта: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9, кадастровый номер: 77:01:0002019:1013.

Характеристики Здания подтверждаются кадастровым паспортом № 77/501/13-557405 от 12 ноября 2013 г.

Факт принадлежности Истцу одного из помещений Здания подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности 77 АМ 606426 от 08 сентября 2011 г.

Постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. № 752-ПП "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве" утверждены результаты кадастровой оценки стоимости Здания в размере 5 732 315 874 руб. 45 коп.

В связи с тем, что утвержденная кадастровая стоимость Здания существенно превышает его рыночную стоимость, Истец вынужден обратиться с настоящим иском об установлении кадастровой стоимости Здания в размере его рыночной стоимости.

Истец полагает, что кадастровая стоимость в размере 5 732 315 874 руб. 45 коп. является завышенной и не отражает действительную рыночную стоимость принадлежащего ему Здания.

Как указал истец, действительная рыночная стоимость Здания по состоянию на 01.01.2013 г. составляла 3 668 000 000 руб., что подтверждается Отчетом № 59/2014 от 25 апреля 2014 г.

Указанный отчет в полной мере соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - "Закон об оценочной деятельности"), федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартам и правилам оценочной деятельности.

Данный факт подтверждается положительным экспертным заключением саморегулируемой организации оценщиков № 1579/2014 от 21 мая 2014 г.

Таким образом, действительная рыночная стоимость Здания составляет 3.668.000.000 руб.

При этом установление более высокой (не рыночной) стоимости Здания напрямую затрагивает права и интересы Истца как собственника помещения в Здании.

Согласно статье 24.19 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу положений статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров 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.

Согласно правовой позиции ВАС РФ, изложенной в Постановлении Президиума №913/11 от 28 июня 2011 г. по делу № А27-4849/2010, требования об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости по существу имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа. Следовательно, такое требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему в том числе и функции по государственной кадастровой оценке, подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком.

Одновременно в данном постановлении отмечено, что 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.

Как указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25 июня 2013 г. № 10761/11 по делу № А11-5098/2010, истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана во вводной части отчета об определении кадастровой стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 26 ноября 2013 г. № 752-ПП "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве" были утверждены результаты оценки по состоянию на 01 января 2013 г.

В то же время в названном Постановлении Президиума ВАС РФ указано: "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".

Доводы, изложенные в отзыве правительства Москвы относительно необходимости обжалования истцом результатов определения кадастровой стоимости объекта в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, являются необоснованными.

В соответствии с законом истец вправе защитить нарушенные права путем обращения с иском в суд.

Обязательное обращение истца в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрено только Федеральным законом от 21.07.2014г. № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», которым в частности предусмотрено, что (ст. 24.18):

результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о

пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный настоящей статьей срок.

Такие изменения в закон об оценочной деятельности внесены с 22.07.2014г. Истец с иском в суд 18.07.2014г. Закон обратной силы не имеет.

Определением от 13.10.2014г. суд предложил истцу и ответчикам заявить об экспертизе с целью установления рыночной стоимости спорных объектов. Однако, лица, участвующие в деле, не воспользовались предоставленным процессуальным правом и такого ходатайства не заявили.

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Согласно положениям статьи 68 АПК РФ обстоятельства дела, которые согласно закону должны быть подтверждены определенными доказательствами, не могут подтверждаться в арбитражном суде иными доказательствами.

Статья 24.19 Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции, действовавшей на момент обращения Заявителя в суд) устанавливала, что к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости должны прилагаться: 1) отчет об оценке; 2) положительное экспертное заключение на отчет об оценке. Аналогичные требования к перечню необходимых для оспаривания кадастровой стоимости доказательств установлены в статье 24.18 Закона об оценочной деятельности и в действующей редакции.

Данные предусмотренные Законом об оценочной деятельности доказательства (отчет и положительное экспертное заключение на него) были представлены Истцом в материалы дела.

В силу положений статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет об оценке признается достоверным, если в установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное. Правом оспорить достоверность содержащихся в отчете сведений, предоставленным в статье 13 Закона об оценочной деятельности, ни один из Ответчиков не воспользовался.

Согласно части 1 статьи 9 АПК РФ судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. В соответствии с частью 2 статьи 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Кроме того, часть 3.1 статьи 70 АПК РФ предусматривает, что обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

Достоверность содержащихся в отчете сведений Ответчиками не оспорена, несогласия с правильностью результатов оценки не выражено. Каких-либо доказательств, позволивших бы сделать предположение о недостоверности содержащихся в отчете сведений Ответчиками также не представлено, ходатайство о проведении судебной экспертизы не заявлено.

Достоверность содержащихся в представленном Истцом отчете сведений не оспорена.

Вместе с тем, истцом заявлены требования и к ответчику Управлению Росреестра по г. Москве. Однако, истец в судебном заседании не обосновал, каким образом, данный государственный орган нарушил права истца, не указал в чем именно состоит нарушение прав, допущенных Управлением Росреестра по г. Москве. Непосредственно данное Управление участником спорных правоотношений не является. Требования истца к ответчику Управлению Росреестра по г. Москве не подлежат удовлетворению.

Расходы по уплате госпошлины распределяются по правилам ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 1, 12, 24.19, 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 12 ГК РФ, ст. 9, 41, 42, 76, 71, 110, 167-174 АПК РФ, суд



решил:

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости: здание, адрес объекта: г. Москва ул. Большая Татарская д. 9, кадастровый номер: 77:01:0002019:1013, в размере его рыночной стоимости, равной 3 668 000 000 руб.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии" внести в государственный кадастр недвижимости, указав с 01 января 2014 г., в качестве новой кадастровой стоимости - рыночную стоимость объекта недвижимости: здание, адрес объекта: г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 9, кадастровый номер: 77:01:0002019:1013, в размере его рыночной стоимости, равной 3 668 000 000 руб.

В удовлетворении требований истца к Управлению Росреестра по г. Москве отказать.

Возвратить истцу из федерального бюджета госпошлину в сумме 2 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с даты принятия в порядке апелляционного производства. Вступившее в законную силу решение может быть обжаловано в порядке кассационного производства.

Судья:

Мысак Н.Я.

