



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

### ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

02 декабря 2014 года

Дело № А40-62574/2013

Резолютивная часть решения объявлена 25 ноября 2014 года  
Полный текст решения изготовлен 02 декабря 2014 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего: В.В. Дудкина

с ведением протокола секретарем судебного заседания Мелехиной А.П.

с участием **заявителя** – Каменец А.П. по дов. от 22.09.2014г.

**от заинтересованных лиц** – не явились

**от третьих лиц:** ДГИ г. Москвы – Шестерикова А.В. по дов. от 27.12.2013г. № 33-Д-957/13

Правительство Москвы – Шестерикова А.В. по дов. от 02.06.2014г. № 4-47-509/4

ФГБУ «ФКП «Росреестра» - не явился

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление ООО «Полярное» (127282, г. Москва, ул. Полярная, д. 41, стр.1, ОГРН 1047796631090)

к Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в г. Москве, Управлению Росреестра по Москве

третьи лица: ФГБУ ФКП Росреестра, Департамент городского имущества г. Москвы, Правительство Москвы

о признании незаконным решений Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

### УСТАНОВИЛ:

ООО «Полярное» обратился в Арбитражный суд г. Москвы к Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в г. Москве, Управлению Росреестра по Москве о признании незаконным решения от 16.05.2014г. № 51-544/2014 Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 26.10.2012г. № П/481 в г. Москве при территориальном органе в г. Москве.

Обязать Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 26.10.2012г. № П/481 в г. Москве при территориальном органе в г. Москве, принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:05002:13 в размере его рыночной стоимости – 170 673 000 руб. 00 коп., определенной по состоянию на 01.01.2013г.

В судебном заседании заявитель поддержал требования в полном объеме.

Представители заинтересованных лиц в судебное заседание не явились, извещены.

Рассмотрев исковое заявление, исследовав представленные в материалы дела доказательства, в том числе подлинные, выслушав доводы лиц, участвующих в судебном заседании, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 21.06.2004г. между Москомземом (арендодатель) и ЗАО «Технопарк Медведково» заключен договор аренды земельного участка № М-02-022226 на аренду земельного участка с кадастровым номером 77:02:05002:13, с условным номером 020101396, сроком на 49 лет.

На основании дополнительного соглашения № М-02-022226 от 30.03.2007г. к договору аренды, заключенному между ДГИ г. Москвы, ЗАО «Технопарк Медведково» и ООО «Полярное» все права и обязанности по договору аренды № М-02-022226 от 21.06.2004г. на аренду земельного участка с кадастровым номером 77:02:05002:13 в полном объеме перешли к ООО «Полярное».

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2013г.

Вышеуказанным Постановлением кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0005002:13 утверждена в размере 585 595 580 руб. 04 коп.

18.04.2014г. ООО «Полярное», как арендатор земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005002:13, обратилось с заявлением в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории г. Москвы. В заявлении, адресованном Комиссии, ООО «Полярное» просило пересмотреть, утвержденные Постановлением Правительства Москвы «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель г. Москвы» от 26.11.2013г. № 751-ПП результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Полярная, вл. 41, на основании установления в отношении указанных участков их рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость земельного участка 77:02:0005002:13 на момент обращения составляла 585 595 580 руб. 04 коп.

Согласно отчету № 24/14 от 04.02.2014г. рыночная стоимость составила – 170 673 000 руб. 00 коп.. Указанный отчет прошел экспертизу и ему дано положительное экспертное заключение № 495/2014-2 от 28.03.2014г., подготовленное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков».

Таким образом, отличие рыночной стоимости от кадастровой составило 71% кадастровой стоимости.

К заявлению от 18.04.2013г. ООО «Полярное» приложило отчет № 24/14 от 04.02.2014г., положительное экспертное заключение № 495/2014-2, нотариально заверенную копию договора долгосрочной аренды земельного участка, кадастровый паспорт объекта недвижимости с кадастровым номером 77:02:0005002:13.

Решением Комиссии от 16.05.2014г. № 51-544/2014 заявление ООО «Полярное» отклонено, на основании того, что по мнению Комиссии, оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1997г. «Об оценочной деятельности в РФ».

Заявитель полагает, что решение Комиссии незаконно, не содержит правового обоснования его принятия, нарушены права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем заявитель обратился с настоящим заявлением в арбитражный суд.

В соответствии со ст. 13 ГК РФ ненормативный акт государственного органа или органа местного самоуправления, не соответствующий закону или иному правовому акту и нарушающий права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, может быть признан судом недействительным.

Согласно 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, процессуальный закон устанавливает наличие одновременно двух обстоятельств, а именно, не соответствие оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту и нарушение оспариваемым актом прав и законных интересов организаций в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, для признания недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц.

Частью 5 ст. 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспаривания ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия) возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действие (бездействие).

В силу п. 1 ст. 65 ЗК РФ использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Однако в силу ст. 3 НК РФ налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

При этом ст. 390 НК РФ, определяющая налоговую базу по земельному налогу как кадастровую стоимость земельного участка, отсылает в порядке определения последней в соответствии с земельным законодательством.

Согласно п. 5 ст. 65 ЗК РФ кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных кодексом и федеральными законами. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством РФ.

Пункт 3 ст. 66 ЗК РФ 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.

Правительство РФ постановлением от 08.04.2010г. № 316 утвердило Правила проведения государственной кадастровой оценки земель.

Результаты государственной кадастровой оценки земель согласно пункту 10 Правил утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

В соответствии со ст. 24.19. № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ», физические и юридические лица, в случае если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, могут оспорить их в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

Как следует из положений ст. 24.19 закона об оценочной деятельности № 135-ФЗ, комиссии создаются органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта РФ. В состав комиссии входят по одному представителю органа исполнительной власти субъекта РФ, органа осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, органа кадастрового учета, саморегулируемой организации оценщиков, членами которой

являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, Национального совета по оценочной деятельности. Типовые требования к порядку создания и работы комиссии устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости и 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 том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке создания и работы комиссии. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления. В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого находится объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

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.

Порядок создания и работы комиссии определен 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 пункте 20 Порядка указано, что в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, которая отличается от его кадастровой стоимости не более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

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).

Из заявления, поданного заявителем в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, решения Комиссии от 16.05.2014г. № 51-544/2014 об отклонении заявления следует, что к заявлению заявителем было приложено положительное экспертное заключение

Согласно положительному экспертному заключению № 495/2018-2 установлено, что отчет № 24/14 об определении рыночной стоимости земельного участка общей площадью 18 955 кв.м., с кадастровым номером 77:02:0005002:13, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ул. Полярная, вл. 41, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., соответствует федеральным стандартам оценки.

На основании вышеизложенного, оснований для принятия решения об отклонении заявления ООО «Полярное» о пересмотре кадастровой стоимости у Комиссии не имелось.

Оспариваемое решение Комиссии противоречит закону и нарушает права заявителя в сфере предпринимательской деятельности, следовательно, должны быть признаны незаконными, а нарушенное право заявителя подлежит восстановлению.

При таких обстоятельствах требования заявителя подлежат удовлетворению.

Судебные расходы распределяются в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. ст. 8,11,12, 301,305, 307-310, ГК РФ, 65,66 ЗК РФ ст.ст. 7, 27, 28, 64-68, 71,75, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180-182, 198, 200 АПК РФ суд

#### РЕШИЛ:

Признать незаконным решение от 16.05.2014г. № 51-544/2014 Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 26.10.2012г. № П/481 в г. Москве при территориальном органе в г. Москве.

Обязать Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 26.10.2012г. № П/481 в г. Москве при территориальном органе в г. Москве, принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:05002:13 в размере его рыночной стоимости – 170 673 000 руб. 00 коп., определенной по состоянию на 01.01.2013г.

Взыскать с Управления Росреестра по Москве в пользу ООО «Полярное» (127282, г. Москва, ул. Полярная, д. 41, стр.1, ОГРН 1047796631090) расходы по госпошлине в размере 4 000 (Четыре тысячи) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Девятом арбитражном апелляционном суде в течение месяца со дня вынесения решения.

