

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

29 декабря 2014 г.

Дело № А40-93574/14

резолютивная часть решения в порядке ст. 176 АПК РФ объявлена 23.12.2014

решение в полном объеме изготовлено 29.12.2014

Арбитражный суд в составе: судьи Коноваловой Е.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Ненко Т.И.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Сити Палас» (ОГРН 1047796991934, ИНН 7710568305, 123104, г. Москва, Большой Палашевский переулок, д.11, стр.1) к ответчикам: ФГБУ "ФКП Росреестра" (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340, 107078, г. Москва, Орликов пер., 10, стр.1), Правительству г. Москвы (ОГРН 1027739813507, ИНН 7710489036, 125032, г. Москва, ул. Тверская, 13), ДГИ г. Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674, 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20)

третьи лица: Управление Росреестра по Москве, ООО «ГКЦ», ООО «Атлант Оценка» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной при участии представителей: от истца: Митин Е.А. по дов. от 07.08.14г.

от Правительства г. Москвы – Руденко М.В, по дов. от 15.01.2014

от ДГИ г. Москвы – Руденко М.В. по дов. 27.12.2013

УСТАНОВИЛ:

Иск, с учетом уточнения, заявлен об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004042:13, площадью 25493 кв.м. расположенного по адресу Москва, Краснопресненская наб., ММДЦ «МОСКВА-СИТИ» в размере его рыночной стоимости, определенной на дату кадастровой оценки (01.01.2013), в размере 2000852500 руб. и о понуждении ФГБУ «ФКП Росреестра» внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости, указав в качестве новой кадастровой стоимости земельных участков, их рыночную стоимость по состоянию на 1 января 2013.

В обоснование исковых требований, истец ссылается на то, что указанный участок находится у него на праве аренды, а несоответствие кадастровой и рыночной стоимости земельного участка, нарушает права истца как арендатора.

В судебном заседании истец требования поддержал.

Ответчики возражали против удовлетворения исковых требований по основаниям, изложенным в отзывах.

Представитель ответчика ФГБУ "ФКП Росреестра" и третьи лица не явились. Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ, о чем вынесено протокольное определение.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения явившихся представителей, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований.

Как следует из материалов дела, истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004042:13, площадью 25493 кв.м. расположенного по адресу Москва, Краснопресненская наб., ММДЦ «МОСКВА-СИТИ» на основании договора от 03.09.1999 № М-91-014957, заключенного с ДГИ г. Москвы (ранее Москомзем), зарегистрированного Управлением Росреестра по Москве.

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» по результатам государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2013 утверждена новая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004042:13 в размере 3 188 664 949 руб. 86 коп.

В обоснование исковых требований истцом представлен отчет ООО «Атлант Оценка» № АЮ-101-979/0314 от 13.05.2014. Согласно Отчету рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004042:13 составляет 1 908 935 068 руб.

Определением суда от 14.10.2014 назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Гилберт Инвест». Согласно экспертному заключению, полученному в рамках проведения судебной экспертизы рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0004042:13 составляет 2 000 852 500 руб.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В силу пункта 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Вместе с тем, пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 22 июля 2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также предусмотрено, что одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной в Постановлении от 28.06.2011 № 913/11, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» кадастровая стоимость спорного земельного участка должна быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной в соответствии с отчетом оценщика № 08/14 от 16.05.2014.

Из указанного экспертного заключения, полученного в рамках проведения судебной экспертизы, следует, что рыночная стоимость спорного земельного участка была установлена оценщиком по состоянию на ту же дату, на которую была определена кадастровая стоимость этого участка кадастровой палатой (01.01.2013).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 01.03.2011 № 281-О-О, физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе арендаторы земельных участков, в случаях, когда кадастровая стоимость используется для расчета годовой арендной платы, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов

исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

В силу статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Из анализа указанной нормы следует, что арендатор земельного участка вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости такого участка или обратиться с иском в суд об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в том случае, если размер арендной платы зависит от кадастровой стоимости и по условиям договора аренды подлежит изменению в случае изменения кадастровой стоимости.

Поскольку в договоре аренды от 03.09.1999 № М-91-014957 предусмотрено условие об изменении арендной платы в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка суд приходит к выводу о доказанности обществом факта нарушения своих прав как арендатора названного земельного участка установлением новой кадастровой стоимости.

Доводы отзывов Правительства Москвы и ДГИ отклоняются судом, поскольку не согласуются с практикой, установленной судом кассационной инстанции (дела А40-82780/13, А40-78572/13, А40-81916/13, А40-55800/14).

Требование о понуждении ФГБУ «ФПК Росреестра» внести изменения в сведения государственного кадастра недвижимости не подлежит удовлетворению. Указанное учреждение не допускало нарушений прав истца, не отказывало ему во внесении соответствующих сведений в ГКН. Порядок внесения в ГКН кадастровой стоимости в размере рыночной при оспаривании результатов государственной кадастровой оценки определен законом.

Согласно ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в случае изменения кадастровой стоимости по решению суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный

кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Таким образом, вступившее в законную силу решение суда является основанием внесения соответствующих сведений в ГКН. Заявление подано истцом в суд 20.06.14, следовательно, рыночная стоимость участка, независимо от даты ее внесения в ГКН подлежит применению в установленных законодательством целях с 01.01.14.

Основываясь на вышеизложенном, руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 174 АПК РФ,

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка площадью 25493 кв.м с кадастровым номером 77:01:0004042:13, расположенного по адресу: Москва, Краснопресненская наб., ММДЦ «МОСКВА-СИТИ» в размере его рыночной стоимости, определенной на дату кадастровой оценки (01.01.2013), 2 000 852 500 руб.

Установить, что сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2014 года.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия в порядке, установленном ст.ст. 257-260 АПК РФ.

Судья

Е.В. Коновалова