



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-62116/14

14.10.2014 г.

(шифр: 16-552)

Резолютивная часть решения объявлена 07.10.2014 г.

Полный текст решения изготовлен 14.10.2014 г.

Арбитражный суд города Москвы

в составе:

Председательствующего судьи Махалкина М.Ю.

при ведении протокола помощником судьи Саитовой Г.М.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО «ТД «Ивановский» (ОГРН 1027739274595, юр. адрес: 111531, г. Москва, ул. Саянская, д. 9, корп. Б)

к ФГБУ «ФКП Росреестра» (ОГРН: 1027700485757; юр. адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 10, стр. 1),

третьи лица: Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы и Управление Росреестра по Москве,

об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости и внесении изменений в государственный кадастр недвижимости,

при участии:

от истца – Медведев Р.С. по доверенности б/н от 03.04.2014 г.;

от ответчика – не явился, извещён;

от третьих лиц:

от Правительства Москвы – Вейн К.В. по доверенности № 4-47-737/4 от 01.09.2014 г.;

от ДГИ г. Москва – Вейн К.В. по доверенности № 33-Д-960/13 от 27.12.2013 г.;

от Управления Росреестра по Москве – не явился, извещён,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТД «Ивановский» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ФГБУ «ФКП Росреестра» (далее – ответчики) об обязанности ответчика внести изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка площадью 2 143 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0006025:60, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Саянская, вл. 9, корп. Б, указав её равной рыночной стоимости в размере 52 857 906 рублей (с учётом уточнённых требований).

Свои исковые требования истец обосновывает п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ.

Ответчиком отзыв на иск не представлен.

Третьими лицами Правительством Москвы и Департаментом городского имущества города Москвы представлен отзыв на иск, в котором возражают против удовлетворения иска, так как ответчик является арендатором земельного участка.

Истцом представлены письменные возражения на отзыв третьих лиц.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель третьих лиц Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы возражала против заявленных требований.

В судебное заседание не явился представитель ответчика и третьего лица Управления Росреестра по Москве, извещённых о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в силу ч. 1 ст. 123 АПК РФ. Суд провёл судебное заседание в отсутствие представителей ответчика и третьего лица Управления Росреестра по Москве в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей истца, изучив материалы дела, суд полагает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Истец является арендатором земельного участка площадью 2 143 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0006025:60, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Саянская, вл. 9, корп. Б, на основании договора аренды № М-03-036245 от 01.09.2011 г., заключённого сроком до 12.08.2060 г.

В силу п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Согласно п. 1 указанной статьи, рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 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, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В постановлении Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 г. № 913/11 по делу № А27-4849/2010 указал на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесённой в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости.

При этом, как указано в данном постановлении, 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.

Как указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. № 10761/11 по делу № А11-5098/2010, рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату. Именно поэтому статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности прямо предусмотрено, что 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.

Закон об оценочной деятельности прямо не называет ту дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, 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 в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»).

В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

При этом 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.

В соответствии с Отчётом № АЮ-101-948/2014 от 27.02.2014 г., составленным независимым оценщиком ООО «Атлант Оценка», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:03:0006025:60 по состоянию на 01.01.2013 г. составляет 52 857 906 рублей.

Согласно Экспертному заключению № 628/2014/2 от 12.03.2014 г., составленному ООО «Российское общество оценщиков», отчёт № 03.14-02 от 20.03.2014 г. соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. и Федеральным стандартам оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3 и может использоваться в качестве доказательства, подтверждающего реальную рыночную стоимость объекта оценки; итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки в размере 52 857 906 рублей подтверждается и является действительной рыночной стоимостью.

Ответчик и третьи лица оценку не оспорили, доказательств иного размера рыночной стоимости земельного участка не представили.

Надлежащим ответчиком по делу является ФГБУ «ФКП Росреестра», так как именно у данного лица и только у него возникает обязанность по исполнению решения суда по настоящему делу в силу п. 2 ст. 3 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и приказу Росреестра от 11.03.2010 г. № П/93.

Довод третьих лиц о том, что арендатор не вправе оспаривать кадастровую стоимость участка и быть заказчиком отчёта о рыночной стоимости не основан на законе и опровергается сложившейся судебной практикой, в том числе АС Московского округа.

При таких обстоятельствах искивые требования подлежат удовлетворению.

На основании ч. 1 ст. 110 АПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд города Москвы

РЕШИЛ:

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» внести изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка площадью 2 143 кв.м. с кадастровым номером 77:03:0006025:60, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Саянская, вл. 9, корп. Б, указав её равной рыночной стоимости в размере 52 857 906 (пятьдесят два миллиона восемьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот шесть) рублей.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Торговый Дом «Ивановский» расходы по уплате государственной пошлины в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.