



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12
адрес электронной почты: 9aas.info@arbitr.ru
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№ 09АП-42498/2014

г. Москва
12 ноября 2014 года

Дело № А40-52355/14

Резолютивная часть постановления объявлена 06 ноября 2014 года
Постановление изготовлено в полном объеме 12 ноября 2014 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Савенкова О.В.,

судей Барановской Е.Н., Панкратовой Н.И.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Филатовой М.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы

Департамента городского имущества города Москвы и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»

на решение Арбитражного суда г. Москвы от 04.08.2014,

по делу № А40-52355/14 (146-180), принятое судьей Ласкиным Л.В.,

по иску ООО «ЭКСПОСТРОЙГРУП»

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

третьи лица: 1) ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», 2) Департамент городского имущества города Москвы,

о признании недействительным решения Комиссии по рассмотрению споров; о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по г. Москве от 21 февраля 2014 г. №51-47/2014; об отклонении заявления ООО «ЭКСПОСТРОЙГРУП»; о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 7:05:0002007: 1001 и установлении кадастровой стоимости земельного участка,

при участии в судебном заседании:

от истца: Прутянов Ю.И. по доверенности от 28.04.2014, Медведев Р.С. по доверенности от 20.03.2014;

от ответчика: Велиев М.Н. по доверенности от 28.10.2014;



от третьих лиц: 1) не явился, извещен, 2) Бушуев Б.А. по доверенности от 03.03.2014;

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ЭКСПОСТРОЙГРУП» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением об оспаривании решения от 21.02.2014г № 51-47/2014 Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной на основании приказа Росреестра от 26.10.2012 г. № П/481 в городе Москве при территориальном органе городе Москве (далее Комиссия) и требованием об установлении кадастровой стоимости и удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002007:1001, расположенного по адресу: город Москва, пр-кт Андропова, вл. 10А, общей площадью 12 610 кв. м. в размере равными их рыночной стоимости. Оспариваемым решением заявитель о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости - земельного участка кадастровый номер 77:05:0002007:1001 расположенного по адресу: город Москва, пр-кт Андропова, вл. 10А, поданное на основании установления рыночной стоимости данного объекта в размере 327 191 218 руб. 00 коп. по состоянию на 01.01.2013г. согласно отчета о рыночной стоимости от 10.12.2013 № АЮ-101-858/1213, было отклонено.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 04.08.2014 по делу № А40-52355/14 признано недействительным решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по г.Москве от 21 февраля 2014 г. №51-47/2014 об отклонении заявления ООО «ЭКСПОСТРОЙГРУП» о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002007: 1001. Установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002007: 1001, расположенного по адресу : г. Москва, проспект Андропова, вл. 10 А в размере его рыночной стоимости 327191218 (триста двадцать семь миллионов сто девяносто одна тысяча двести восемнадцать) рублей, определенной по состоянию на 01 января 2013 г..

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, Департамент городского имущества города Москвы и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве обратились в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят решение суда первой инстанции отменить и вынести новый судебный акт об удовлетворении иска. Заявители апелляционных жалоб указывают на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела; неполное выяснение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, нарушение судом норм материального и процессуального права.

В судебном заседании апелляционной инстанции представители Департамента городского имущества города Москвы и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве требования апелляционных жалоб поддержали в полном объеме. Просили отменить решение суда и вынести новый судебный акт об удовлетворении иска.

Представитель ООО «ЭКСПОСТРОЙГРУП» требования апелляционных жалоб не признал. Просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Апелляционная жалоба рассматривается в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ в отсутствие надлежаще извещенного о времени и месте рассмотрения апелляционной

жалобы представителя ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Девятый арбитражный апелляционный суд, изучив материалы дела, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив все доводы апелляционной жалобы, проверив законность и обоснованность обжалуемого решения в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не находит оснований для отмены судебного акта по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, в соответствии с Договором аренды земельного участка от 25 июня 2010 года № М-05-034825 (далее - Договор) Общество является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002007:1001, расположенным по адресу: город Москва, пр-кт Андропова, вл. 10А (далее - Земельный участок).

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП (вступившим в силу с 01.01.2014) «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель города Москвы (далее - Постановление № 751-ПП).

В соответствии с Приложением № 3 к Постановлению №751-ПП удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002007:1001 был определен в размере 43451,32 руб. за один квадратный метр. На этом основании была исчислена кадастровая стоимость земельного участка, которая составила 547921145,20 руб. Данные сведения внесены в государственный кадастр недвижимости.

Общество, полагая, что кадастровая стоимость Земельного участка определена неверно, обратилось к ООО «Атлант Оценка», аккредитованному при Российском обществе оценщиков и включенному в Реестр оценщиков и оценочных фирм Российского общества оценщиков (далее - Оценщик), с целью определения рыночной стоимости земельного участка.

В соответствии с Отчетом ООО «Атлант Оценка» №АЮ-101-858/1213 итоговая величина рыночной стоимости Земельного участка по состоянию на 01.01.2013 составила 327191218 руб., удельный показатель кадастровой стоимости равен: 25946,96 руб.

Некоммерческим партнерством Общероссийской общественной организации «Российским обществом оценщиков» Экспертный совет была проведена нормативно-метадическая экспертиза и подготовлено Экспертное заключение от 19 декабря 2013 года № 2628/2013 на Отчет ООО «Атлант Оценка» № АЮ-101-858/1213.

В соответствии с Экспертным заключением Некоммерческого партнерства Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Отчет ООО «Атлант Оценка» №АЮ-101-858/1213 соответствует требованиям Федерального закона от 29.06,1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, Своду стандартов оценки Российского общества оценщиков 2010, требованиям технического задания договора на оценку; выводы, Оценки при определении рыночной стоимости объекта оценки признаны обоснованными.

Суд первой инстанции принял во внимание, что сторонами не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что оценщиком рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2013г. определена неверно.

Согласно ст. 24.19 Федерального закона от 29.06.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

28.01.2014 Общество обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории города Москвы (далее - Комиссия), созданную на основании Приказа Росреестра от 26.10.2012 № П/481. Общество просило пересмотреть установленную кадастровую стоимость земельного участка на основании установления в отношении указанного участка его рыночной стоимости. К заявлению от 28.01.2014 (далее - Заявление) были приложены следующие документы:

1. Кадастровый паспорт земельного участка от 16.01.2014 №77/501/14-16947.
2. Нотариально заверенная копия договора долгосрочной аренды земельного участка №М-05-034825 от 25.07.2010 года.
3. Отчет №АЮ-101-858/1213 «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости», общей площадью 12 610 кв. м, находящегося на праве долгосрочной аренды по договору № М-05-034825 от 25.07.2010 года ООО "ЭКСПОСТРОЙГРУП".
4. Экспертное заключение от 19 декабря 2013 года № 2628/2013 на Отчет №АЮ-101-858/1213.

Решением Комиссии от 21.02.2014 № 51-47/2014 Заявление было отклонено.

В силу ст. 24.19 Закон об оценочной деятельности решение комиссии может быть оспорено в арбитражном суде.

Согласно ч.1 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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, суд правомерно посчитал, что для обжалования ненормативного правового акта необходимо соблюдение одновременно двух условий - его несоответствие закону или иному нормативно правовому акту и нарушения прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Удовлетворяя заявление Общества, суд первой инстанции принял во внимание, что в силу п.2 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

Пунктом 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации установлена возможность определения кадастровой стоимости земельной участка равной его рыночной стоимости.

В соответствии со ст. 24.19 Федерального закона от 29.06.1998 № 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 юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

В случае, 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.

Как указано в п. 20 Порядка создания и работы комиссии, утвержденного 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 случае, если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на 30%, 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), соответствующее требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, и содержание и оформление отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости соответствуют требованиям ст. 11 Закона об оценочной деятельности, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Учитывая изложенные выше обстоятельства, суд первой инстанции посчитал, что оспариваемое решение Комиссии не соответствует положениям ст. 66 Земельного кодекса РФ; ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности; п. 20 Порядка, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

В силу ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

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

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами

государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» размер арендной платы за земельные участки исчисляется в процентах от кадастровой стоимости земельного участка. Следовательно, установление завышенной кадастровой стоимости земельного участка, повлекшее существенное увеличение арендной платы, нарушает права Заявителя, создавая дополнительные расходы, нарушая права и законные интересы Заявителя в сфере предпринимательской и иной деятельности.

Согласно п.п. 1 и 4 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (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 оценке; Росреестр осуществляет свою деятельность непосредственно и через свои территориальные органы, а также подведомственные организации во взаимодействии с другими федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, общественными объединениями и иными организациями.

На основании п. 1 Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, утвержденного Приказом Росреестра от 23.10.2009 № 298, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, осуществляющим функции по ведению государственного кадастра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель и т.д. на территории города Москвы.

Учитывая то, что Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории города Москвы, созданная на основании Приказа Росреестра от 26.10.2012 № П/481, не является юридическим лицом, то суд правомерно посчитал, что в данном случае заинтересованным лицом по делу является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве - территориальный орган Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, при котором создана Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

При указанных обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к выводу, что в нарушение вышеприведенных норм законодательства Российской Федерации ответчиком установлены недостоверные сведения о кадастровой стоимости и удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002007:1001.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции и отклоняя доводы апелляционных жалоб Департамента городского имущества города Москвы и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии», Девятый арбитражный апелляционный суд принимает во внимание, что приведенные в апелляционных жалобах доводы не нашли правового и документального обоснования, фактически направлены на переоценку выводов суда первой инстанции и не могут являться основанием к отмене судебного акта.

Судом первой инстанции исследованы обстоятельства, имеющие значение для настоящего дела, дана надлежащая оценка доводам сторон и имеющимся в деле доказательствам.

Оценив все имеющиеся доказательства по делу, арбитражный апелляционный суд считает, что обжалуемый судебный акт соответствует нормам материального права, а содержащиеся в нем выводы - установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам. Нарушений норм процессуального права арбитражным апелляционным судом не установлено. И у арбитражного апелляционного суда отсутствуют основания для отмены или изменения решения Арбитражного суда г. Москвы.

Руководствуясь ст.ст. 110, 176, 266-268, п. 1 ст. 269, 271 АПК РФ,

ПО С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 04.08.2014 по делу №А40-52355/14 оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Судьи:

О.В. Савенков

Е.Н. Барановская

Н.И. Панкратова

