



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

### Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г. Москва

22 октября 2014 г.

Дело № А40-87028/14

Решение объявлено 20 октября 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 22 октября 2014 года

Арбитражный суд в составе: председательствующего судьи Л.В. Пуловой, единолично, шифр судьи 10-730, при ведении протокола секретарем Петуховой К.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "Спейс – Ленд" (ОГРН 1027700001647) к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г. Москве, третьи лица: Департамент городского имущества Москвы, Правительство Москвы о признании кадастровой стоимости равной рыночной стоимости;

с участием:

от истца – Нехаев Е.А. по дов. от 25.05.2014,

от ДГиМ, Правительства Москвы – Вейн К.В., дов. от 24.09.2013г.,

от Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – не явился, извещен,

от филиала Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве - не явился, извещен,

установил: иск заявлен, с учетом принятого судом уточнения истца о признании не соответствующей рыночной стоимости кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002005:40, общей площадью 2 750 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр., вл.12, составляющую 49 382 712,50 руб. по состоянию на 01.01.2013г.: об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости 24 952 247 руб. по состоянию на 01.01.2013г. и применить для целей, предусмотренных законодательством РФ, с 01.01.2014г.; об обязанности ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г. Москве исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка в размере 49 382 712,50 руб.; об обязанности ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г. Москве исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка в размере 24 952 247 руб. и применить для целей, предусмотренных законодательством РФ, с 01.01.2014г.

В судебное заседание явились истец, Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы. Извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, иные участники дела в судебное заседание не явились. Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ.

Требования основаны на том, что истец является арендатором земельного спорного участка на основании договора аренды от 09.10.2000г. №М-05-016056, сроком на 49 лет для эксплуатации зданий и строений швейной фабрики.

Внесенные в государственный кадастр сведения о кадастровой стоимости земельного

участка по состоянию 01.01.2013г. в размере 49 382 712,50 руб. не соответствуют рыночной стоимости земельного участка, значительно превышая ее, со ссылкой на Отчет №АЮ-101-951/0114 ООО «Атлант Оценка» от 03.03.2014г., Экспертное заключение №628/2014/3 от 12.03.2014г. на Отчет №АЮ-101-951/0114

Представитель Департамента городского имущества города Москвы, Правительства Москвы против удовлетворения требований общества возражал по доводам, изложенным в отзыве на иск, Экспертное заключение и Отчет, представленный обществом сторонами не оспариваются, ходатайств о проведении независимой судебной экспертизы с целью установления рыночной стоимости земельного участка стороны не заявляли.

Исследовав материалы дела с позиции ст. 71 АПК РФ, суд приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, истец является арендатором спорного земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002005:40, общей площадью 2 750 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр., вл.12, по договору аренды от 09.10.2000г. №М-05-016056, сроком на 49 лет для эксплуатации зданий и строений швейной фабрики.

Обстоятельства, в связи с которыми заключены договоры аренды, отнесены законом (п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ) к случаям, при которых стоимость аренды государственной (муниципальной) земли относится к категории регулируемых цен, устанавливаемых или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления (п. 3 ст. 65 Земельного кодекса РФ), - поэтому независимо от определенной договором ставки арендной платы и предусмотренного Договором механизма изменения арендной платы стороны обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы, определяемым с учетом применимой в соответствии с действующим законодательством ставки арендной платы.

Договором аренды установлен размер арендной платы, не противоречащий ч. 1 ст. 452 ГК РФ, в силу которого изменение размера арендной платы представляет собой исполнение данного условия, а не изменение договора, не требует внесения изменений в договор и происходит автономно от воли сторон наступившим событием, а именно: централизованным изменением ставок арендной платы уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации и (или) Москвы.

Как следует из материалов дела, при расчете арендной платы в данном случае не использовалась кадастровая стоимость земельных участков, а использовались иные показатели.

В связи с изданием распоряжения Мэра Москвы от 11.09.2012 № 744-РМ «О признании утратившим силу правовых актов правительства Москвы», порядок расчета арендной платы по действующим договорам аренды земельных участков осуществлялся в соответствии с постановлением правительства Москвы от 24.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», согласно которому ставки арендной платы за землю установлены в процентах от кадастровой стоимости земельного участка.

Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию 01.01.2013г. составляет 49 382 712,50 руб., рыночная стоимость на основании представленного в материалы дела отчета составляет 24 952 247 руб. по состоянию на ту же дату.

Таким образом, установленная кадастровая стоимость принадлежащего заявителю на праве аренды земельного участка не соответствует его рыночной стоимости, более того, установленная кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость.

Несоответствие кадастровой стоимости рыночной стоимости является нарушением прав заявителя как пользователя земельного участка и плательщика арендной платы.

Данный объект недвижимости может быть отчужден на открытом рынке по цене характерной для аналогичных объектов.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11, права истца, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его

рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

В силу п. 9 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000г. № 316 кадастровая оценка земель проводится с учетом данного земельного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Согласно п.5 указанных Правил, государственная кадастровая оценка земель осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

В соответствии с п.2.2.1 Методических указаний (Приказ от 15.02.2007г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов») расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, указанных в подпунктах 1.2.1-1.2.10 Методических указаний осуществляется на основе построения статистических моделей. Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости земельного участка от значений факторов стоимости, то расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется подстановкой значений факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в статистическую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов (п.2.2.7 Методических указаний). Результатом государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации, подлежащим утверждению органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, является кадастровая стоимость каждого земельного участка. Сама процедура установления кадастровой стоимости земельного участка, которым владеет истец, соответствует действующему законодательству.

В соответствии с абз. 1 ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости могут быть оспорены физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или в арбитражном суде.

При этом согласно абзацу второму названной нормы, 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.

Согласно правилам п. 3 ст. 66 ЗК РФ 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.

На момент рассмотрения спора с 01.01.2014г. вступило в законную силу постановление Правительства Москвы от 26.11.2013г. №751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы». Таким образом, в государственный кадастр недвижимости внесены актуальные сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Метод массовой оценки земель, не исключает в некоторых случаях использование индивидуально определенной рыночной стоимости. При осуществлении кадастровой оценки земель подлежат не конкретные земельные участки как объекты недвижимости, а массивы земель, классифицированные по целевому назначению и виду их функционального использования, в связи с чем могут не быть учтены индивидуальные особенности земельных участков, и как следствие возникают ситуации значительного превышения кадастровой стоимости земельного участка над его рыночной стоимостью.

Установление кадастровой стоимости земельного участка в завышенном размере

препятствует в свободном осуществлении предпринимательской деятельности заявителя ввиду необоснованного увеличения арендных платежей.

В силу пункта 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, 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 оценки.

Приказом руководителя Росреестра от 01.09.2011 № П/331 ФБУ «Кадастровая палата» по Москве переименовано в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии». Приказом Минэкономразвития России от 13.09.2011 № 473 Федеральные бюджетные учреждения «Кадастровая палата» по субъектам Российской Федерации реорганизованы в форме присоединения к ФГБУ «ФКП Росреестра» с сохранением основных целей деятельности.

Функции по ведению ГКН и осуществлению государственного учета недвижимого имущества на данный момент закреплены за ФГБУ «ФКП Росреестра», внесение изменений в сведения о кадастровой стоимости земельного участка является изменением в ГКН в целом, что отнесено в силу вышеизложенных положений законодательства к компетенции органов кадастрового учета. По смыслу постановления Президиума № 913/11 истцом предъявляется требование об изменении размера кадастровой стоимости, указанного в государственном кадастре недвижимости.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу, что в государственный кадастр недвижимости подлежат внесению сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере его рыночной стоимости,

В части требований об обязанности ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г. Москве исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка в размере 49 382 712,50 руб.; об обязанности ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г. Москве исключить из Государственного кадастра недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка в размере 24 952 247 руб. и применить для целей, предусмотренных законодательством РФ, с 01.01.2014г., суд отказывает в их удовлетворении, поскольку основанием для органов кадастрового учета для осуществления соответствующих действий является решение суда об установлении рыночной стоимости земельного участка, вступившее в законную силу. Требование об обязанности ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по г. Москве осуществить заявленные действия может быть рассмотрено лишь в случае отказа указанных органов от внесения определенных сведений в государственный кадастр недвижимости, что не установлено судом.

Руководствуясь ст. ст. 4,12, ст. ст. 65, 71, 167 - 171, 176 АПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0002005:40, общей площадью 2 750 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, 2-й Кожуховский пр., вл.12 в размере его рыночной стоимости в размере 24 952 247. по состоянию на 01.01.2013г. с момента вступления в силу решения по настоящему делу.

В остальной части требований отказать.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

СУДЬЯ

Л.В.Пулова

