



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва
25 июля 2014 г.

Дело №№А40-100745/13

Резолютивная часть постановления объявлена 22 июля 2014 г.

Полный текст постановления изготовлен 25 июля 2014 г.

Федеральный арбитражный суд Московского округа
в составе:
председательствующего-судьи Стрельникова А.И.
судей Ананьиной Е.А., Кобылянского В.В.
при участии в заседании:
от истца – Островская Г.В. и Островский А.Л. – единая доверенность б/номера от
17.07.2014 года;
от ответчиков – 1. Управление Росреестра по Москве – никто не явился,
извещено; 2. ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Управления Росреестра по
Москве» - Нерсесян К.Б., довер. №2.4/03883 от 27.03.2014 года;
от третьего лица – Вейн К.В., доверенность №33-Д-960/13 от 27.12.2013 года,
Матихин И.В., доверенность №33-Д-848/13-(0)-0 от 18.12.2013 года,
рассмотрев 22 июля 2014 г. в судебном заседании кассационную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы
на постановление от 18 апреля 2014 года
Девятого арбитражного апелляционного суда,
принятое судьями Савенковым О.В., Левиной Т.Ю., Тихоновым А.Н.,

по иску ООО «Макдом» (ОГРН 1027739150691)
к Управлению Росреестра по Москве (ОГРН 1097746680822, ИНН: 7726639745)
и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Управления Росреестра по Москве»
(ОГРН: 1027700485757, ИНН: 7705401340)
об установлении кадастровой стоимости земельного участка,
3-е лицо: Департамент городского имущества г. Москвы (ОГРН 1037739510423),

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) "Макдом" обратилось с иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по г. Москве об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0006002:22, в размере его рыночной стоимости – 75.000.000, а также об обязанности внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка в указанном размере. К участию в деле в качестве третьего лица был привлечен Департамент городского имущества г. Москвы.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 22.01.2014 г. в удовлетворении иска было отказано (т. 2, л.д. 86-88).

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18 апреля 2014 года вышеназванное решение было оставлено без изменения, однако суд апелляционной инстанции изменил мотивировочную часть решения (т. 2, л.д. 112-114).

Не согласившись с принятым постановлением, Департамент городского имущества города Москвы обратился с кассационной жалобой, в которой просит отменить постановление суда апелляционной инстанции в части изменения выводов суда первой инстанции и оставить в силе решение суда первой инстанции. В заседании суда кассационной инстанции представители ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Управления Росреестра по Москве» и

Департамента городского имущества г. Москвы поддержали доводы кассационной жалобы в полном объеме.

Представитель истца, как и в отзыве на жалобу, против удовлетворения кассационной жалобы возражал.

Иные лица, участвующие в деле, надлежаще извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, своих представителей в суд кассационной инстанции не направили, что согласно ч. 3 ст. 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле и явившихся в судебное заседание, проверив в порядке статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения норм материального и процессуального права, а также соответствие выводов, содержащихся в оспариваемом судебном акте, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены постановления суда апелляционной инстанции в обжалуемой части по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, истцу на праве собственности принадлежит здание по адресу: Москва, ул. Поклонная, д. 14. На основании договора долгосрочной аренды земельного участка от 10.08.2000 N М-07-016805 истец арендует земельный участок с кадастровым номером 77:07:0006002:22, площадью 2.100 кв.м., по адресу: Москва, ул. ул. Поклонная, вл. 14, для эксплуатации административного здания.

В обоснование иска истец сослался на то, что завышенная кадастровая стоимость влечет необоснованное увеличение арендных платежей, исчисляемых от кадастровой стоимости. Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке), для целей настоящего Закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может

быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. В данном случае участок, занятый принадлежащим истцу зданием и необходимый для его эксплуатации, не может быть отчужден собственником участка на открытом рынке в условиях конкуренции, так как собственник участка в силу [ст. 36](#) Земельного кодекса Российской Федерации обязан, при наличии волеизъявления собственника здания, продать участок только одному лицу - собственнику здания. Участок, обремененный исключительными правами, предоставленными [статьей 36](#) ЗК РФ собственнику расположенной на участке недвижимости, собственник участка (город Москва) не может представить на открытом рынке посредством публичной оферты. Истец же, как собственник здания, также не вправе продать арендованный им участок, поскольку последний ему не принадлежит на праве собственности. Таким образом, в отношении спорного участка имеют место определенные законом обстоятельства, исключающие его продажу на открытом рынке в условиях конкуренции.

Однако, Девятый арбитражный апелляционный суд правомерно сослался на то, что согласно п. 3 Договора аренды земельного участка (т. 2 л.д. 35), изменение размера арендной платы происходит без воли сторон наступившим событием, а именно: централизованным изменением ставок арендной платы уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации и (или) Москвы, и не требует внесения изменений в договор.

[Постановлением](#) Правительства Москвы от 25.04.2006 г. N 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве" установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования. Следовательно, если арендная плата арендуемого у города Москвы земельного участка зависит от его кадастровой стоимости, то и обязательства арендатора такого земельного участка напрямую зависят от того, какова кадастровая стоимость арендуемого им земельного участка, в связи с чем суд апелляционной инстанции обоснованно не согласился с выводом суда первой инстанции о том, что истец, будучи

арендатором земельного участка, не вправе защищать свои права посредством оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, поскольку права и обязанности истца напрямую зависят от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Так, по смыслу [ст. 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка должна соответствовать его рыночной стоимости. При этом оспорить результаты определения кадастровой стоимости позволяет норма [абз. 1 ст. 24.19](#) ФЗ от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Причем несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права, в т.ч. арендатора указанного земельного участка как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется в зависимости от его кадастровой стоимости.

Поскольку результатом деятельности по определению кадастровой стоимости является внесение в Государственный земельный кадастр сведений о кадастровой стоимости земельных участков, то оспаривание результата определения кадастровой стоимости земельного участка должно происходить посредством иска, направленного на установление судом иного результата определения кадастровой стоимости земельного участка, определенного на основании его действительной рыночной стоимости; сторонами такого иска являются лица, чьи имущественные права и обязанности непосредственно зависят от установления той или иной кадастровой стоимости спорного земельного участка (например, плательщик и получатель земельного налога; публичное образование - собственник земельного участка и обратившиеся за его выкупом собственник расположенного на нем здания; плательщик и получатель арендной платы, ставка которой определена в процентах от его кадастровой стоимости, др.).

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что по настоящему делу иск заявлен надлежащим истцом, заинтересованным в оспаривании утвержденных результатов государственной кадастровой оценки земель, которому законом предоставлено

право такого оспаривания; выбранный истцом способ защиты является надлежащим, в связи с чем и была изменена мотивировочная часть решения суда первой инстанции о том, что оспаривать результаты определения кадастровой стоимости земельного участка вправе только его собственник, а не арендатор, то есть апелляционный суд признал такое право и за арендатором земли.

При этом суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что решение первой инстанции об отказе в удовлетворении иска не подлежит отмене в силу следующего.

Так, [Постановлением](#) Правительства Москвы от 27.11.2012 г. N 670-ПП в рамках полномочий, предоставленных [ст. 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации, были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2012 г., в силу которых кадастровая стоимость арендуемого Истцом земельного участка составляет 143.794.749 руб. Поскольку привлеченным истцом независимым оценщиком ООО "АФК-Аудит" было определено, что по состоянию на 01.01.2012 г. рыночная стоимость арендуемого истцом земельного участка составляет 75.000.000 руб., то истец и обратился с иском об установлении кадастровой стоимости данного земельного участка, равной его рыночной стоимости в размере 75.000.000 руб., определенной по состоянию на 01.01.2012 г.

Однако в ходе производства в суде первой инстанции по настоящему делу [Постановлением](#) Правительства Москвы от 26.11.2013 г. N 751-ПП были утверждены новые результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2013 г.

При оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночная стоимость подлежит установлению решением суда на ту же дату, которая была использована оценщиком, осуществившим оспариваемую кадастровую оценку, в качестве даты оценки ([Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 г. N 10761/11 по делу N А11-5098/2010).

Однако момент, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости, определяется по-иному.

По смыслу [ст. 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации, 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 ([Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 г. N 913/11 по делу N A27-4849/2010](#)).

С учетом предусмотренного [п. 3 ст. 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации порядка определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленное вступившим в законную силу решением суда несоответствие кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости, его рыночной стоимости, не означает аннулирование ранее внесенной записи о кадастровой стоимости объекта недвижимости. При установлении судом рыночной стоимости земельного участка достоверность кадастровой стоимости и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания не являются, внесение в кадастр сведений о рыночной стоимости земельного участка не подменяет ранее содержащейся в нем информации о кадастровой стоимости этого участка и не делает ее недостоверной.

Следовательно, если в ходе судопроизводства органом исполнительной власти были утверждены иные результаты государственной кадастровой оценки земель, то определение рыночной стоимости на прежнюю дату кадастровой оценки утрачивает правовое значение, так как возникновению, изменению, прекращению его прав и обязанностей не приведет.

При рассмотрении дела и вынесении обжалуемого акта судом были установлены все существенные для дела обстоятельства и им дана надлежащая правовая оценка. Выводы основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу. Нормы материального права применены правильно. Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться основанием для отмены обжалуемого акта, кассационной инстанцией не установлено.

Доводы кассационной жалобы подлежат отклонению, как основанные на неправильном толковании норм материального и процессуального права и

направленные на переоценку доказательств, что не входит в полномочия суда кассационной инстанции.

Руководствуясь статьями 176, 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Московского округа

ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18 апреля 2014 года по делу №А40-100745/13 оставить без изменения, а кассационную жалобу Департамента городского имущества города Москвы – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

А.И.Стрельников

Судьи:

Е.А.Ананьина

В.В.Кобылянский