



## 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

31 июля 2014 г.

Дело № А40- 28114/14

резолютивная часть решения в порядке ст. 176 АПК РФ объявлена 24.06.14

решение в полном объеме изготовлено 31.07.14

Арбитражный суд в составе судьи Коноваловой Е.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бушмелевой А.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Инвест-ЮГ» (ОГРН 1045000910976, 142770, Москва Город, Сосенское Поселение, Коммунарка Поселок, 35, 2) к Правительству Москвы (ОГРН 1027739813507, 125032, Москва г, Тверская ул, 13), ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757, 107078, Москва г, Орликов пер, 10, стр.1), Управлению Росреестра по Москве (115191, г. Москва, ул. Б. Тульская, 15) об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:109 равной его рыночной стоимости; понуждении ФГБУ «ФКП Росреестра» внести рыночную стоимость земельного участка в государственный кадастр недвижимости

третье лицо – Департамент городского имущества города Москвы

при участии представителей: от истца – Горбуновой С.Р. по дов. от 23.06.14, от Правительства Москвы и ДГИ – Ухабина А.Ю. по дов. от 14.04.14 и от 02.06.2014

### УСТАНОВИЛ:

Иск заявлен об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:109 равной его рыночной стоимости в размере 1 783 281 196 руб., а также о понуждении ФГБУ «ФКП Росреестра» внести рыночную стоимость земельного участка в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу решения суда.

В судебном заседании истец требования поддержал. Управление Росреестра против требований возражало по изложенным в отзыве мотивам, ссылаясь на то, что является ненадлежащим ответчиком по делу, поскольку не выступает ни заказчиком, ни исполнителем кадастровой оценки и не утверждает ее результаты. Управление также ссылает-

ся на то, что ранее принятым решением Арбитражного суда г. Москвы от 09.12.13 по делу А40-16089/13 истцу было отказано в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости в размере, равном рыночной стоимости участка.

Правительство Москвы и Департамент городского имущества против требований возражали. Представитель ФГБУ «ФКП Росреестра» в заседание не явился.

Изучив материалы дела, заслушав объяснения представителей, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении требований в части установления кадастровой стоимости принадлежащего истцу земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Как следует из материалов дела, истец является собственником земельного участка с кадастровым номером 50:21:0150309:109 площадью 521500 кв.м, расположенного по адресному ориентиру Москва, поселение Сосенское, вблизи д. Летово уч. № 19/2 (свидетельство о государственной регистрации права от 21.04.2006 № НА 0847237).

Участок свободен от застройки и имеет разрешенное использование согласно кадастровому паспорту «для индивидуального жилищного строительства».

Согласно кадастровому паспорту от 05.02.2014, кадастровая стоимость участка составляет 2 522 448 565 руб. Данная стоимость установлена (рассчитана) в соответствии с Приложением 3 к Постановлению Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП, утвердившему результаты государственной кадастровой оценки по состоянию на 01.01.13. Приложением 3 определен удельный показатель кадастровой стоимости для данного участка в размере 4836 руб. 94 коп.

В силу ст. 209 ГК РФ истцу принадлежит исключительное права распоряжения своим имуществом, включающие и право установления цены.

Собственнику также в силу ст.ст. 5, 6, 10 Закона Об оценочной деятельности в РФ принадлежит право на заключение договора оценки рыночной стоимости принадлежащего ему (собственнику) имущества.

Согласно ч.5 ст. 65 ЗК РФ для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим 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.

Таким образом, для участка, находящегося в частной собственности, кадастровая стоимость устанавливается исключительно для целей налогообложения.

Получателем земельного налога является город Москва, высший орган исполнительной власти данного субъекта Федерации утверждает результаты кадастровой оценки земель в границах Москвы.

Согласно ст. 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 12.03.2014) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Согласно статье 24.17. названного закона в течение десяти рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ по определению кадастровой стоимости утверждает результаты определения кадастровой стоимости.

Из совокупности указанных норм следует, что орган исполнительной власти, утвердивший результаты кадастровой оценки, является ее заказчиком независимо от того, какому подведомственному органу или учреждению он поручил заключение договора на проведение кадастровой оценки. Указанное также следует из норм пунктов 4.1, 4.1.10 Положения о Департаменте городского имущества города Москвы, согласно которым Департамент разрабатывает и вносит в установленном порядке на рассмотрение Мэра Москвы и Правительства Москвы проекты правовых актов Мэра Москвы и Правительства Москвы по вопросам, относящимся к установленной сфере деятельности Департамента, в том числе о проведении государственной кадастровой оценки земель города Москвы (п.4.1.10).

Согласно ч.2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи.

Согласно пункту 3 ст. 66 ЗК РФ в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Из указанных норм следует, что собственник земельного участка, обладая исключительным правом его оценки и продажи вправе требовать установления кадастровой стоимости для целей налогообложения в размере рыночной стоимости.

Поскольку заказчиком кадастровой оценки и органом, утвердившим ее результаты, является Правительство Москвы, требования истца правомерно предъявлены к данному органу исполнительной власти.

На наличие права предъявления искового требования собственником земельного участка об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в порядке ч.3 ст. 66 ЗК РФ указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу А27-4849/2010.

Собственник является лицом, обладающим исключительным правом распоряжения своим имуществом, включающим право на установление на открытом рынке цены этого имущества, а не просто лицом, чьи права затрагиваются результатами кадастро-

вой оценки. Следовательно, предъявление искового требования собственником к лицу, заказавшему кадастровую оценку и утвердившему ее результаты, является надлежащим способом защиты права.

В качестве доказательств не соответствия кадастровой стоимости рыночной стоимости принадлежащего истцу земельного участка истец представил следующие доказательства: Отчет об оценке № 0120/13, положительное экспертное заключение на данный Отчет от 27.02.2014. Согласно данным документам рыночная стоимость участка на ту же дату, по состоянию на которую проведена кадастровая оценка, на 01.01.2013, составила 1 783 281 196 руб.

Кроме того, истцом представлен Отчет № 0067/12 и Экспертное заключение № 12/12-210/ЭЗ/77/1 от 19.03.13. Согласно данным документам рыночная стоимость участка на 27.11.12 была 1 728 125 800 руб.

Истцом также представлен договор ипотеки от 25.10.2012, заключенный между истцом и Сбербанком России. Согласно данному договору, оценочная стоимость участка указана в размере 1 923 430 000 руб., а залоговая стоимость установлена по соглашению сторон в размере 1 346 401 000 руб. Заявленная истцом в порядке ч.3 ст. 66 ЗК РФ рыночная стоимость участка находится в данном интервале и превышает рыночную стоимость, рассчитанную оценщиком по состоянию на 27.11.12.

Правительством Москвы возражений против установления рыночной стоимости участка в размере 1 783 281 196 руб. не представлено, равно как и каких-либо документов, подтверждающих обоснованность таких возражений.

При этом суд учитывает, что согласно содержащемуся в Отчете №0067/12 кадастровому паспорту земельного участка от 26.01.2010, кадастровая стоимость участка на 26.01.10 составляла 774 020 730 руб. По сведениям Отчета на дату оценки (27.11.12) кадастровая стоимость указана в Отчете в размере 590 567 460 руб. Согласно тексту решения Арбитражного суда г. Москвы от 09.12.13 по делу А40-16089/13, по результатам кадастровой оценки, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 27.11.12 № 669-ПП, кадастровая стоимость была определена в размере 309 348 585 руб. По данным кадастровой оценки, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 26.11.13 № 751-ПП, кадастровая стоимость участка внесена в ГКН в размере 2 522 448 565 руб.

Правительством Москвы не представлено каких-либо объяснений причин такого значительного колебания экономической характеристики земельного участка по данным массовой оценки.

При таких обстоятельствах, учитывая отсутствие мотивированных возражений Правительства Москвы и Департамента городского имущества против заявленной ист-

цом рыночной стоимости участка, суд не усмотрел оснований назначения экспертизы, с учетом также того, что в последнем заседании истец не настаивал на ее проведении.

Ссылки Правительства и Департамента на состоявшееся решение по делу А40-16089/13 отклоняются судом, поскольку основанием иска в ранее рассмотренном деле явилось не соответствие кадастровой стоимости, определенной по результатам предыдущей кадастровой оценки. При этом суд, отказывая в удовлетворении требований, исходил из того, что рыночная стоимость на ту же дату выше кадастровой стоимости и отказал в судебной защите, не установив нарушений прав истца с учетом специального назначения кадастровой стоимости. В данном же деле истец ссылается на иные обстоятельства, а именно: на кадастровую оценку, результаты которой утверждены Постановлением Правительства от 26.11.13 № 751-ПП, а также на то, что новая кадастровая стоимость значительно возросла и существенно отличается от рыночной стоимости, что повлекло с 01.01.14 (даты введения новых результатов кадастровой оценки) нарушение прав истца, связанное с необоснованным увеличением налогового бремени.

Поскольку обоснования возражений против иска Правительством Москвы не представлено, представленные истцом доказательства не опровергнуты, суд признает достаточным доказательством рыночной стоимости представленный истцом Отчет № 0120/13 и экспертное заключение и удовлетворяет требование истца в порядке ч.3 ст. 66 ЗК РФ об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, определенной данным Отчетом - 1 783 281 196 руб.

В удовлетворении требований к Управлению Росреестра суд отказывает, поскольку данный государственный орган не принимает решений о проведении кадастровой оценки земель в городе Москве, не утверждает результатов данной оценки.

Требование о понуждении ФГБУ «ФКП Росреестра» внести установленную рыночную стоимость в ГКН в качестве кадастровой также не подлежат удовлетворению, т.к. данный орган также не осуществляет кадастровую оценку и не утверждает ее результаты.

Согласно части 5 ст. 4 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Согласно ст. 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведе-

ния о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В силу ст. 7 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 N 1-ФКЗ (ред. от 23.06.2014) "Об арбитражных судах в Российской Федерации" вступившие в законную силу судебные акты - решения, определения, постановления арбитражных судов обязательны для всех государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

Таким образом, вступившее в законную силу решение арбитражного суда по спору об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является общеобязательным документом – основанием внесения сведений в ГКН.

Из материалов дела не усматривается, что ФГБУ «ФКП Росреестра» необоснованно отказало истцу во внесении изменений в сведения ГКН, в связи с чем основания судебного принуждения данного учреждения отсутствуют.

Основываясь на изложенном, руководствуясь ст.ст. 110, 167-171 АПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Установить кадастровую стоимость земельного участка общей площадью 521500 кв.м с кадастровым номером 50:21:150309:0109, расположенного по адресу: Москва, поселение Сосенское, д.Летово, уч. 19/2, равной его рыночной стоимости в размере 1 783 281 196 руб.

Взыскать с Правительства Москвы в пользу ООО «Инвест-Юг» 4000 руб. расходов по уплате госпошлины.

В остальной части иска отказать. В удовлетворении требований к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» и Управлению Росреестра по Москве 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

