

**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**

г. Москва

12 февраля 2015 года

Дело № А40-62403/14

Резолютивная часть решения объявлена 12 ноября 2014 года

Полный текст решения изготовлен 12 февраля 2015 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего Буниной О.П.,

членов суда: единолично, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ересько К.В.,

с участием: от истца - Крутской О.В. – представителя, по доверенности от 24.03.2014г.;
Игнатенко Ю.П. – представителя, по доверенности от 24.03.2014г.;
Скворцовой Ю.В. – представителя, по доверенности от 24.03.2014г.; Ветрова
И.В. – представителя, по доверенности от 11.11.2014г.
от ответчика - Утиной О.В. – ведущего юрисконсульта, по доверенности от
27.03.2014г. №24/03884

рассмотрев в открытом судебном заседании, в помещении суда по адресу: г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17, зал 5072 дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «ФРИЗ-ИНВЕСТ» (ОГРН 1027700124176, ИНН 7715300936, 127322, г.Москва, ул. Яблочкова, 21, 3) к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340, 107078, г.Москва, Орликов пер., 10, стр.1), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ОГРН 1097746680822; ИНН 7726639745; 115191, Москва, ул. Б. Тульская, д.15) о признании кадастровой стоимости нежилого здания, расположенного: г.Москва, ул. Яблочкова, д.19Г, равной его рыночной стоимости в размере 539.252.996 руб., и об обязанности Управление Росреестра по Москве внести изменения о кадастровой стоимости нежилого здания в государственный кадастр недвижимости

Третьи лица: Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ФРИЗ-ИНВЕСТ» (далее – ООО «ФРИЗ-ИНВЕСТ») обратилось в суд с иском, с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований на предмет спора Правительства Москвы, к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве) о признании кадастровой стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Яблочкова, д.19Г, равной его рыночной стоимости в размере 539.252.996 руб., и об обязанности Управление Росреестра по Москве внести изменения о кадастровой стоимости нежилого здания в государственный кадастр недвижимости, в соответствии со статьей 12 ГК РФ.

Протокольным определением от 02.09.2014 суд принял заявление истца об изменении требований в части указания площади и определения ответчика – ФГБУ

«Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по требованию об обязанности внести изменения в государственный кадастр как правомерное.

Определением от 08.09.2014 суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований на предмет спора Департамент городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423; ИНН 7705031674; 115054, Москва, ул. Бахрушина, д.20).

Протокольным определением суда от 12.11.2014г. принято заявление об изменении предмета требований по п.1 просительной части иска – установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Настоящим исковым заявлением истец просит суд установить кадастровую стоимость нежилого здания равной его рыночной стоимости, определенной на основании отчета об оценке, поскольку превышение кадастровой стоимости нежилого здания над его рыночной стоимостью приводит к увеличению налоговой базы для исчисления налога на имущество, затрагивая его права и обязанности, как собственника данного объекта.

Истец поддержал исковые требования по доводам искового заявления и возражений на письменные пояснения, отмечая, что необоснованное завышение кадастровой стоимости нежилого здания нарушает права и интересы истца в сфере экономической деятельности, защита которых возможна посредством обращения в арбитражный суд с целью оспаривания результатов кадастровой стоимости.

Ответчик - ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» представил письменные пояснения, согласно которым истцом не доказано нарушение его прав и законных интересов в сфере предпринимательской деятельности. Возражая по доводам искового заявления, ответчик полагает, что оно в категории дел об установлении кадастровой стоимости равной рыночной не является надлежащим ответчиком, поскольку не является органом, проводящим государственную кадастровую оценку. Надлежащим ответчиком, по мнению ответчика, является Правительство Москвы. Истцом избран ненадлежащий способ защиты, поскольку вопрос о пересмотре кадастровой стоимости должен разрешаться органами исполнительной власти, а при несогласии с их решением – в судебном порядке.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве письменного отзыва по доводам искового заявления с изложением своей позиции по спору в соответствии со статьей 131 АПК РФ не представило.

Третье лицо – Правительство Москвы представило письменные пояснения в порядке статьи 81 АПК РФ, указав на отсутствие оснований для установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства равной его рыночной стоимости, поскольку возможность установления кадастровой стоимости в размере рыночной установлена только в отношении земельных участков. Третье лицо полагает, что истец неправоммерно обратился в арбитражный суд за защитой своих интересов, поскольку в арбитражном суде могут быть оспорены решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости либо другие действия органов исполнительной власти, которые, по мнению истца, затрагивают его права и обязанности. В данном случае истцом избран способ защиты, не соответствующий действующим нормам ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Третье лицо считает, что отчет об оценке не может быть признан судом достоверным доказательством действительной рыночной стоимости при отсутствии других доказательств.

Департамент городского имущества города Москвы письменной позиции по существу спора не представил.

Суд в порядке статьи 71 АПК РФ, оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном

исследовании имеющихся в деле доказательств, выслушав представителей явившихся в судебное заседание лиц, участвующих в деле, считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Как следует из материалов дела, ООО «ФРИЗ-Инвест» на праве собственности принадлежит нежилое здание площадью 6555,1 кв.м. с кадастровым номером 77:02:0020002:7755, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Яблочкова, д.19Г, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Нежилое здание расположено на земельном участке площадью 14830 кв.м., имеющим адресный ориентир: улица Яблочкова, вл. 19-21, которым истец пользуется на праве аренды на основании договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-02-030936 от 22.10.2009, заключенного с Департаментом земельных ресурсов города Москвы. Разрешенное использование – для эксплуатации торгово-развлекательного центра и гостевой автостоянки (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания).

По заказу Правительства Москвы была проведена государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства города Москвы, результаты которой утверждены постановлением Правительства Москвы от 29.11.2013 №752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве».

Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2013 №752-ПП, вступившим в силу с 01.01.2014, утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве (по состоянию на 01.01.2013).

На основании указанного Постановления Правительства г.Москвы кадастровая стоимость объекта недвижимости – нежилого здания установлена в размере 1.036.819.475 руб.

В соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 29.11.2013 №772-ПП «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2014 год» здание по адресу: г. Москва, ул. Яблочкова, д. 19Г включено в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2014 год в соответствии с пунктом 1 статьи 1.1 Закона города Москвы от 05.11.2003 №64 «О налоге на имущество организаций».

Суд отмечает, что до 10.04.2014 объекту недвижимости – нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Яблочкова, д. 19Г был присвоен кадастровый номер 77:02:0020002:1018 (инвентарный номер 3120/70, условный номер 77-77-02/062/2005-275). После указанной даты нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0020002:1018 снято с кадастрового учета и поставлено на кадастровый учет под кадастровым номером 77:02:0020002:7755.

Данные изменения произведены федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в связи с проведением гармонизации баз данных единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости.

В результате чего, нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Яблочкова, д. 19Г имеет кадастровый номер 77:02:0020002:7755, что подтверждается сведениями из государственного кадастра недвижимости и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

ООО «ФРИЗ-Инвест», считая, что кадастровая стоимость объекта недвижимого имущества завышена, обратился в ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» с целью определения рыночной стоимости нежилого здания.

Согласно отчету №О-958 об оценке рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0020002:1018 общей площадью 6555,1 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Яблочкова, д. 19Г, выполненному ЗАО

Аудиторской компанией «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ», рыночная стоимость данного здания по состоянию на 01.01.2013 составляет 539.252.996руб.

Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» 20.02.2014 подготовлено положительное экспертное заключение №220/2014 на вышеуказанный отчет оценщика.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 АПК РФ задачами судопроизводства в арбитражных судах является, в том числе, защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Судебной защите согласно пункту 1 статьи 11 ГК РФ подлежат нарушенные или оспоренные права.

В пункте 1 статьи 4 АПК РФ указано на то, что заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 ГК РФ способами, а также иными способами, предусмотренными законом. При этом целью судебной защиты является восстановление прав истца.

Гражданский Кодекс Российской Федерации не ограничивает субъекта в выборе способа защиты нарушенного права, граждане и юридические лица в силу статьи 9 ГК РФ вправе осуществить этот выбор по своему усмотрению.

В данном случае истец считает, что превышение кадастровой стоимости недвижимого имущества, внесенного в государственный кадастр недвижимости ФГБУ «Кадастровая палата», его рыночной стоимости нарушает его права и законные интересы, как собственника данного имущества.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закона N 221-ФЗ) государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

В силу части 5 статьи 1 Закона N 221-ФЗ кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также - объекты недвижимости) осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 11 части 2 статьи 7 Закона N 221-ФЗ в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В силу Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 №508, под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная

методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Приказом Минэкономразвития России от 18.03.2011 №113 утвержден Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости. В разделе два определена методика определения кадастровой стоимости здания.

Суд по настоящему делу полагает, что поскольку действующее законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости здания, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, истец правомерно обратился в суд с настоящим иском заявлением.

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 28.06.2011 №913/11, кадастровая стоимость и рыночная стоимость объектов взаимосвязаны. Кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной стоимости только методом ее проведения (массовым характером).

Таким образом, с учетом вышеуказанной позиции ВАС РФ предметом заявленных в данном случае требований является изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости здания на его рыночную стоимость.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 №10761/11 определена правовая позиция, согласно которой установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Согласно пункту 10 федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255, при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Статья 24.19 Закона об оценочной деятельности предусматривает, 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; основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В статье 12 Закона об оценочной деятельности закреплено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Законом, признается достоверной и рекомендованной для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

На основании изложенного суд по настоящему делу отмечает, что одним из допустимых доказательств по данным спорам является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия его нормам Закона об оценочной деятельности и правилам федеральных стандартов оценки.

Статьей 17.1 Закона об оценочной деятельности предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика, которая может быть истребована судом в случае представления ответчиком доказательств (мотивированных возражений) несоответствия отчета независимого оценщика требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно экспертному заключению №220/2014, составленному Общероссийской общественной организацией «Российской общество оценщиков», отчет №О-958 от 27.01.2014 соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки, ССО-РОО 2010. Выводы, сделанные оценщиком при определении рыночной стоимости объекта оценки, признаны обоснованными.

Кроме того, суд, оценив представленные доказательства, не установил обстоятельства недостоверности отчета №О-958 от 27.01.2014 и экспертного заключения №220/2014 и несоответствия их требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

При этом согласно статье 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Суд отмечает, что выводы, содержащиеся в отчете №О-958 от 27.01.2014, не были опровергнуты лицами, участвующими в деле. Поскольку доказательств иной величины рыночной стоимости здания ответчиками не представлено, ходатайств о назначении экспертизы не заявлено, у суда отсутствуют процессуальные основания для непринятия отчета №О-958 от 27.01.2014 в качестве допустимого, относимого и достоверного доказательства.

Учитывая вышеизложенное, принимая во внимание то, что кадастровая стоимость данного здания, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости, существенно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права и законные интересы ООО «ФРИЗ-Инвест», суд считает требование истца об установлении кадастровой стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Яблочкова, д.19Г, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2013 в размере 539.252.996руб. правомерным.

Суд отказывает в удовлетворении исковых требований к Управлению Росреестра и Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

В соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «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.

Согласно положению об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, утвержденному приказом Росреестра от 23.10.2009 №298, Управление Росреестра по Москве, осуществляет функции, в том числе по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель.

Указом Президента Российской Федерации от 25.12.2008 №1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

В силу норм ст.3 Закона о кадастре недвижимости, Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009г. №457, приказа Росреестра от 11.03.2010г. №П/93 «О наделении федеральных государственных

учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органами кадастрового учета» изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости стоимости здания на его рыночную стоимость осуществляется органом кадастрового учета, наделенного полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости.

Суд, принимая во внимание положения статьи 4 АПК РФ, положений статьи 11, 12 ГК РФ, отмечает, что условием удовлетворения иска является установление судом факта нарушения прав истца с учетом выбора им надлежащего способа защиты нарушенного права. При этом выбор способа защиты должен привести к восстановлению нарушенного права или защите законного интереса. Не подлежит защите и восстановлению право, которое не было нарушено на момент подачи иска или может быть нарушено впоследствии.

В силу пункта 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Расходы по госпошлине в размере 4.000руб. относятся на Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 11, 12 ГК РФ, ст.ст. 4, 9, 64-66, 71, 75, 110, 156, 167-171, 176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания площадью 6555,1кв.м., с кадастровым номером 77:02:0020002:7755, расположенного по адресу: г.Москва, ул. Яблочкова, д.19Г, в размере его рыночной стоимости 539.252.996руб.

В удовлетворении исковых требований к Управлению Росреестра по Москве отказать.

В удовлетворении требования об обязанности Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» внести изменения о кадастровой стоимости здания отказать.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу истца 4.000руб. судебных расходов по государственной пошлине.

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

Судья

О.П. Бунина