



**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
127994, Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12  
адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**№ 09АП-51263/2014-ГК**

город Москва  
22 декабря 2014 года

Дело №А40-64916/2014

**Резолютивная часть постановления объявлена 15 декабря 2014 года.  
Полный текст постановления изготовлен 22 декабря 2014 года.**

**Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:**  
**председательствующего судьи Барановской Е.Н.,**  
**судей Кузнецовой Е.Е., Панкратовой Н.И.,**  
**при ведении протокола судебного заседания секретарем Далаковым А.М.,**  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Открытого акционерного общества «Московский научно-производственный комплекс «Авионика» на решение Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2014 года по делу № А40-64916/2014, принятое судьей Белицкой С.В. (7-554)  
по иску Открытого акционерного общества «Московский научно-производственный комплекс «Авионика» (ОГРН 1027739158402, ИНН 7715003820)  
к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340), Правительству Москвы (ОГРН 1027739813507, ИНН 7710489036), Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423, ИНН 7705031674)  
3-е лицо - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве  
об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости

**при участии в судебном заседании представителей:**

**от истца:** Скобеев С.Н. по доверенности от 08.12.2014 г., Иванин Д.С. по доверенности от 29.01.2014 г.

**от ответчиков:** от Правительства Москвы - Дубчак Р.В. по доверенности от 31.03.2014 г. от Департамента городского имущества города Москвы – Дубчак Р.В. по доверенности от 04.04.2014 г.

**В судебное заседание не явились:** представители ответчика (ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии») 3-его лица – извещены.

**УСТАНОВИЛ:**

Открытое акционерное общество «Московский научно-производственный комплекс «Авионика» (далее – ОАО МНПК «Авионика») обратилось в Арбитражный суд города

Москвы с исковыми требованиями к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»), Правительству Москвы и Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:65 площадью 17 563 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Огородный проезд, вл. 1А, в размере его рыночной стоимости 118 310 100 руб. и об обязанности ФГБУ «ФКП Росреестра» внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:65 площадью 17 563 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Огородный проезд, вл. 1А, в размере его рыночной стоимости 118 310 100 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2014 года по делу № А40-64916/2014 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ОАО МНПК «Авионика» обратилось в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит указанное выше решение суда первой инстанции отменить и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных исковых требований.

По мнению заявителя апелляционной жалобы, действующим законодательством Российской Федерации не установлен запрет на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, однако суд первой инстанции указанным обстоятельствам дал ненадлежащую правовую оценку.

Представитель истца в судебном заседании доводы апелляционной жалобы поддержал.

Представитель ответчиков (Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы) доводы апелляционной жалобы отклонил за необоснованностью. Просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

Ответчик (ФГБУ «ФКП Росреестра») и 3-е лицо (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве), будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени настоящего судебного разбирательства, явку представителей в судебное заседание апелляционной инстанции не обеспечили.

Проверив правильность применения норм материального и норм процессуального права, соответствие выводов Арбитражного суда города Москвы фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, заслушав представителей сторон и исследовав материалы дела, Девятый арбитражный апелляционный суд приходит к следующим выводам:

Материалами дела установлено, что ОАО МНПК «Авионика» является собственником нежилых зданий площадью 329 кв.м., 148,5 кв.м., 557,9 кв.м., 254,8 кв.м., 824.6 кв.м., 70.9 кв.м., 21,1 кв.м., расположенных по адресу: город Москва, пр.Огородный, д. 1А. стр.1, ст.2, ст.3, ст.4, стр.5, стр.6 и стр.7, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности истца от 27.03.2000 г., представленными в материалы дела.

Для эксплуатации указанных выше зданий 03.08.2011 г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы (правопродшественник Департамента городского имущества города Москвы, Арендодатель) и ОАО МНПК «Авионика» (Арендатор) заключен договор № М-02-513723 аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:65 общей площадью 17 563, расположенным по адресу: город Москва, проезд Огородный, вл.1А, сроком до 31 декабря 2014 года.

Указанный земельный участок был поставлен на кадастровый учет 01.01.2007 года, что подтверждается данными кадастрового паспорта земельного участка от 12.03.2014 года.

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» по результатам государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2013 г. утверждена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:65 в размере 233 849 764 руб. 33 коп, указанная стоимость внесена с государственный кадастр недвижимости и отражена в качестве таковой в кадастровом паспорте земельного участка.

Ссылаясь на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего является нарушение прав ОАО МНПК «Авионика» как владельца земельного участка, его арендатора и плательщика арендных платежей, истец обратился в суд с настоящими исковыми требованиями.

Суд первой инстанции, исследовав материалы дела, пришел к выводу о необоснованности заявленного иска и в удовлетворении исковых требований отказал.

По мнению судебной коллегии, данные выводы суда первой инстанции не основаны на нормах действующего законодательства, не соответствуют сложившейся судебной практике и являются не правомерными.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите в арбитражном суде подлежат нарушенные или оспариваемые права и законные интересы.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом избираемый истцом способ защиты права должен соответствовать характеру и последствиям нарушения и обеспечивать восстановление нарушенных прав.

В силу [части 5 статьи 1](#) Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре недвижимости) кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с настоящим [Законом](#). Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом ([часть 2 статьи 1](#) названного Закона).

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим [Законом](#) порядке документов, если иное не установлено настоящим [Законом](#) ([часть 5 статьи 4](#) названного Закона).

[Пунктом 11 части 2 статьи 7](#) Закона о кадастре недвижимости установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в том числе сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Согласно [статье 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных [Кодексом](#), федеральными законами

В соответствии с [пунктом 2 статьи 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных [пунктом 3 настоящей статьи](#). а в силу [пункта 3 этой же статьи](#) Земельного кодекса в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Как видно из материалов дела, кадастровая стоимость земельного участка, владельцем которого является истец, была определена на основании [Постановления](#) Правительства Москвы от 26.11.2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов

государственной кадастровой оценки земель города Москвы» в размере 233 849 764 руб. 33 коп.

Между тем, истцом в материалы дела представлен Отчет ЗАО Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ» от 19.03.2014 года № 0-974 об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2013 года, свидетельствующий о том, что кадастровая стоимость существенно превышает рыночную стоимость участка, которая составляет 118 310 100 руб.

Поскольку действующее законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, истец правомерно обратился в суд с настоящими исковыми требованиями, при этом в силу правовой позиции, изложенной в [постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 г. N 913/11, предметом заявленных в таком случае требований является изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость.

Согласно экспертному заключению Экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» от 07.04.2014 года, указанный выше Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального [закона](#) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Доказательств недостоверности названного отчета ответчиками, 3-им лицом не представлено, ходатайств о назначении экспертизы не заявлено.

Судебная коллегия не согласилась с выводом суда о том, что истец не является субъектом, наделенным правомочием по оспариванию кадастровой стоимости.

Как следует из материалов дела, спорный земельный участок находится во владении истца на основании договора аренды от 03.08.2011 г. № М-02-513723, при этом на данном земельном участке расположены здания, принадлежащие истцу на праве собственности.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 01.03.2011 г. N 281-О-О, физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе арендаторы земельных участков, в случаях, когда кадастровая стоимость используется для расчета годовой арендной платы, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Согласно [статье 24.19](#) Федерального закона от 29.07.1998 N 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 физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

По смыслу данной [статьи](#) арендатор земельного участка вправе оспорить результаты определения кадастровой стоимости такого участка или обратиться с иском в суд об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в том случае, если размер арендной платы зависит от кадастровой стоимости и по условиям договора аренды подлежит изменению в случае изменения кадастровой стоимости.

Поскольку в договоре аренды от 03.08.2011 г. № М-02-513723 предусмотрено условие об изменении арендной платы в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка, судебная коллегия приходит к выводу о доказанности истцом факта

нарушения своих прав как арендатора названного участка установлением в 2013 году новой кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, истец, являясь арендатором спорного земельного участка, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости этого участка в размере его действительной рыночной стоимости. Права истца, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Судебная коллегия также отмечает, что ОАО МНПК «Авионика», обращаясь в судебном порядке за установлением кадастровой стоимости в размере рыночной, самостоятельно выбрало способ защиты своего права, поскольку обязательный досудебный порядок урегулирования спора посредством обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости действующим законодательством не предусмотрен, наличие же у истца материально-правовых требований к ответчикам обосновано несоответствием кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимости и наличием у истца в силу **пункта 3 статьи 66** Земельного кодекса Российской Федерации права требовать от органа кадастрового учета внесения изменений в государственный кадастр недвижимости.

Так как изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость осуществляется органом кадастрового учета, надлежащим ответчиком по данной категории дел является ФГБУ «ФКП Росреестра», на которое в силу **ст. 3** Закона о кадастре недвижимости, **Положения** о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, **Приказа** Росреестра от 11.03.2010 N П/93 "О наделении федеральных государственных учреждений "Земельная кадастровая палата" ("Кадастровая палата") по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета" возложены функции органа кадастрового учета, наделенного полномочиями по ведению государственного кадастра недвижимости, при этом истец правомерно привлек к участию в деле Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы, учитывая, что кадастровая оценка земельного участка производилась по инициативе указанных лиц и была оформлена соответствующим **Постановлением** Правительства Москвы от 26.11.2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы».

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 176, 266 - 268, 269 пунктом 2, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2014 года по делу №А40-64916/2014 отменить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:65 площадью 17 563 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Огородный проезд, вл. 1А, в размере рыночной стоимости 118 310 100 руб.

Обязать Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021005:65 площадью 17 563 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Огородный проезд, вл. 1А, в размере его рыночной стоимости 118 310 100 руб.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу Открытого акционерного общества «Московский научно-производственный комплекс «Авионика» 10 000 руб. – в возмещение расходов по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе.

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**

**Е.Н. Барановская**

**Судьи:**

**Н.И. Панкратова**

**Е.Е. Кузнецова**