

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**г. Москва
24 апреля 2014г.

Дело № А40-148641/2013

Резолютивная часть решения объявлена 17 апреля 2014 года
Полный текст решения изготовлен 24 апреля 2014 года

Арбитражный суд в составе:

Председательствующего: В.В. Дудкина

с ведением протокола секретарем судебного заседания Катлан Е.С.

с участием **от истца** – Подольский, Мальковский по дов. от 18.09.2013г.**от ответчиков** – ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве – Нерсеян К.Б. по дов. от 27.03.2014г. № 24/03883**от** Управления Росреестра – Помогаева О.В. по дов. от 30.12.2013г. № 22473/2013**третьи лица**

ДГИ г. Москвы – Вейн К.в. по дов. от 27.12.2013г. № 33-Д-960/13

Правительство Москвы – Вейн К.в. по дов. от 24.09.2013г. № 4-14-782/13

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Матвеевское М» (119517, г. Москва, ул. Нежинская, д. 17, корп.2, ОГРН 1027700097985, ИНН 7729055875, дата регистрации 26.03.1992г.)

к ответчикам ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (107078, г. Москва, Орликов пер., д.10, стр.1, ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340), Управление Росреестра**третьи лица:** ДГИ г. Москвы, Правительство Москвы**об** установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости**У С Т А Н О В И Л:**

ООО «Матвеевское М» (истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы к ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве и Управление Росреестра по Москве (ответчики) при участии третьих лиц ДГИ г. Москва и Правительства Москвы об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012010:7 площадью 51 656 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, вл. 17, корп.2, равной его рыночной стоимости, а именно 36 682 000 руб. и обязанности ФГБУ «ФКП Росреестра» внести изменения в государственный земельный кадастр о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012010:7 площадью 51 656 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, вл. 17, корп.2, указав кадастровую стоимость равной рыночной стоимости земельного участка, а именно 32 682 000 руб. 00 коп., с учетом уточнения исковых требований, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ.

Истец полагает, что несоответствие кадастровой и рыночной стоимости земельных участков, учитывая порядок исчисления арендной платы в процентном соотношении к кадастровой стоимости, установленной Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006г. № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве», нарушает права истца как арендатора данных земельных участков, в связи с необоснованным повышением арендной платы.

Ответчик против удовлетворения исковых требований возражал. ФГБУ ФКП Росреестра в судебном заседании дал пояснения, из которых следует, что не является надлежащим ответчиком, поскольку не являются заказчиками государственной кадастровой оценки земель города Москвы и не утверждают ее результаты. ФГБУ ФКП Росреестра также указал на то, что арендатор не является собственником участка, не обладает правом распоряжения участком, не вправе требовать по суду установления его рыночной стоимости, не принадлежащего ему земельного участка, а правовые позиции ВАС РФ, изложенные в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011г. № 913/11, неприменимы к данному делу, поскольку схожие фактические обстоятельства отсутствуют.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав представителей истца, ответчика и третьих лиц, приходит к выводу, что исковые требования удовлетворению не подлежат по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 25.02.2010г. между истцом и ДЗР г. Москвы заключен договор долгосрочной аренды № М-07-037639, который зарегистрирован в установленном законом порядке за номером 777714/003/2010-07.

Согласно п. 1.1. договора аренды арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду земельный участок расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, вл. 17, корп.2 площадью 2 428 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0012010:7.

В соответствии с п. 3.3. договора размер арендной платы указан в приложении № 1 к договору, согласно которого, ставка арендной платы по виду функционального и разрешенного использования земельного участка составляет 1,5% от кадастровой стоимости участка.

20.01.2013г. истцом получено уведомление от ДЗР г. Москвы, согласно которому размер ежегодной арендной платы увеличился до 1 799 156 руб. 74 коп.

Из уведомления следует, что изменения арендной платы основаны на вступлении в силу с 01.01.2014г. результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных Постановлением Правительства Москвы от 26.12.2013г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», согласно которым кадастровая стоимость участка оценена в 119 943 782 руб. 72 коп.

В обоснование исковых требований истцом представлен отчет ООО «БлицСервис» № 13/14-о от 07.02.2014г. об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012010:7, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Нежинская, вл. 12, корп.2, согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2013г. составляет 32 682 000 руб.

Нарушение своих прав истец усматривает в том, что завышенная кадастровая стоимость влечет необоснованное увеличение арендных платежей, исчисляемых от кадастровой стоимости.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ от 25.07.98г. «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, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Из указанной нормы права следует, что под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена продажи объекта оценки на открытом рынке в условиях конкуренции.

Между тем, земельный участок, занятый принадлежащими истцу объектами недвижимости не может быть отчужден собственником участка на открытом рынке в условиях конкуренции, поскольку собственник участка в силу ст. 36 ЗК РФ обязан, при наличии волеизъявления собственника недвижимого имущества, продать участок только одному лицу – собственнику недвижимости. Земельный 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, как собственник недвижимости, 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.

Поскольку правовой режим спорного участка исключает его свободное обращение на рынке в условиях конкуренции, следовательно, неправомерно установление рыночной стоимости для этого участка, так как индивидуальной рыночной стоимости данный объект иметь не может, а экономическая характеристика земельного участка, вносимая в государственный кадастр недвижимости, не может быть определена иным способом, кроме кадастровой оценки, являющейся основой расчета выкупной цены.

Требую установления рыночной стоимости согласно заказанному истцом Отчету об оценке, истец по существу оспаривает потенциальную цену продажи участка.

Между тем, в соответствии с п. 1.1. ст. 36 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

Определенные ценовые ограничения установлены Федеральным законом от № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ».

Таким образом, цена продажи государственного земельного участка собственнику расположенной на этом участке недвижимости является нормативно установленной.

Пунктом 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства" даны разъяснения применения норм о цене продажи государственной земли. Определяя цену земельного участка по договору купли-продажи, заключаемому в соответствии со статьей 36 ЗК РФ, стороны должны руководствоваться Законом о введении в действие ЗК РФ, содержащим императивную норму о конкретных условиях определения стоимости земельного участка. Положения Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при определении цены земельного участка по такому договору не применяются.

Суд отклоняет ссылки истца на Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.11 № 913/11, поскольку отсутствуют схожие фактические обстоятельства.

В рассмотренном Президиумом деле спор об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной возник между собственником участка и органом, проводившим кадастровую оценку. В данном случае иск заявлен арендатором. Кроме того, дело касалось результатов кадастровой оценки, проведенной до вступления в силу изменений в Закон Об оценке, внесенных Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ.

Согласно ст. 24.19 Закона Об оценке в редакции Закона № 167-ФЗ для обжалования результатов определения кадастровой стоимости заявитель обращается в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее - заявление о пересмотре кадастровой стоимости).

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, такое основание пересмотра результатов кадастровой стоимости как установление рыночной стоимости указано в законе как основание обращения в комиссию, формируемую в соответствии с Законом Об оценке.

Результаты рассмотрения вопроса комиссией оспариваются в арбитражном суде.

Довод истца о возможности непосредственного установления в судебном порядке рыночной стоимости в качестве кадастровой суд признает необоснованным.

Согласно правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в определении Конституционного Суда РФ от 01.03.11г. № 275-О-О и в определении Конституционного Суда РФ от 01.03.2011г. № 281-О-О, действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Вопрос о таком пересмотре должен разрешаться органами исполнительной власти, а при несогласии с их решениями - в судебном порядке. Физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Доводы истца о том, что кадастровая стоимость, определенная методом массовой оценки, повлекла экономически необоснованное увеличение арендной платы, отклоняются судом как документально не подтвержденные.

Арендная плата за государственный участок является нормативно регулируемой ценой. Право установления размера арендной платы в силу ст. 65 ЗК РФ в данном случае принадлежит Правительству Москвы.

Истцом не доказано, что размер арендной платы, установленный с 01.01.2013 за арендуемый им участок (1,5% от кадастровой стоимости), существенно превышает размер арендной платы, взимаемой частными собственниками в аналогичных условиях. Кроме того, доказывание указанных обстоятельств должно быть предметом рассмотрения спора об оспаривании самого по себе размера арендной платы, где вопрос необоснованного завышения арендной платы должен рассматриваться в рамках правоотношений арендодателя и арендатора исходя из общих норм определения разумной и экономически обоснованной арендной платы.

Утверждение истца о значительном повышении арендной платы и ухудшении его экономического помещения само по себе не свидетельствует о нарушении его прав.

Истец осуществляет деятельность в столичном регионе, где земля исторически обустроена, создана инфраструктура (инженерная, транспортная, коммунальная) и сложились определенные рыночные отношения, характеризующиеся относительно высоким уровнем цен на товары, недвижимость и услуги.

В этих условиях истец имеет возможность извлекать прибыль от эксплуатации принадлежащей ему коммерческой недвижимости также по ценам, соответствующим высоким ценам в регионе.

Однако, суд в равной степени признает и право собственника земли (в данном случае города Москва) также извлекать в пользу бюджета доход от аренды принадлежащего ему имущества соразмерно ценам в регионе.

В этой связи простое указание на дорогое, с точки зрения истца, землепользование суд не может признать фактором, нарушающим права истца.

Обстоятельства, свидетельствующие о явном произвольном нарушении баланса интересов и прав истца и города, истцом не названы и не доказаны.

Истцом не представлено доказательств нарушения Общих начал определения арендной платы, установленных согласно ч.4 ст. 22 ЗК РФ Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582.

Требование истца о непосредственном судебном принуждении органа кадастрового учета к внесению изменений в Государственный кадастр недвижимости не соответствует нормам законодательства.

Согласно п.5 ст.4 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, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 24.20 ФЗ «Об оценочной деятельности», в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Поскольку факт неправомерного уклонения учреждения кадастрового учета от внесения изменений сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости отсутствуют, суд приходит к выводу об отсутствии нарушений прав истца ФГБУ «ФКП Росреестра» и основания судебного принуждения ФГБУ «ФКП Росреестра» внести такие изменения в Государственный кадастр недвижимости.

При изложенных обстоятельствах суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Судебные расходы распределяются в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. ст. 8,11,12, 301,305, 307-310, ГК РФ, 65,66 ЗК РФ ст.ст. 7, 27, 28, 64-68, 71,75, 110, 123, 156, 167-171, 176, 180-182 АПК РФ суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Девятом арбитражном апелляционном суде в течение месяца со дня вынесения решения.

Судья

В.В. Дудкин

