



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-27070/2014-ГК

город Москва
28 июля 2014 года

Дело №А40-148641/2013

**Резолютивная часть постановления объявлена 21 июля 2014 года.
Полный текст постановления изготовлен 28 июля 2014 года.**

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи Барановской Е.Н.,
судей Сумароковой Т.Я., Панкратовой Н.И.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Тимониным Н.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу Общества с ограниченной ответственностью "Матвеевское М" на решение Арбитражного суда города Москвы от 24 апреля 2014 года по делу № А40-148641/2013, принятое судьей Дудкиным В.В. (135-1324)
по иску Общества с ограниченной ответственностью "Матвеевское М" (ОГРН 1027700097985, ИНН 7729055875)
к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340), Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
3-и лица - Департамент городского имущества города Москвы, Правительство Москвы об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Подольский И.М. по доверенности от 18.07.2014 г., Мальковский И.В. по доверенности от 18.07.2014 г.

от ответчиков: от ФГБУ «ФКП Росреестра» - Нерсеян К.Б. по доверенности от 27.03.2014 г.

от Управления Росреестра по Москве - Алексеев А.В. по доверенности от 18.06.2014 г.

от 3-их лиц: от Департамента городского имущества города Москвы - Решетников Д.К. по доверенности от 27.12.2013 г.

от Правительства Москвы - Решетников Д.К. по доверенности от 24.09.2013 г.

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Матвеевское М" (далее – ООО «Матвеевское М») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковыми требованиями к Управлению Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Москве (далее Управление Росреестра по Москве) об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012010:7, площадью 2 428 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Нежинская, вл. 17, корп.2, равной рыночной стоимости в размере 26 423 000 руб. и обязанности ответчика внести изменения в государственный земельный кадастр о кадастровой стоимости указанного выше земельного участка, указав кадастровую стоимость равной рыночной стоимости в размере 26 423 000 руб. по состоянию на 01.01.2012 г.

В процессе судебного разбирательства истец изменил иски требования и просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012010:7, площадью 2 428 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Нежинская, вл. 17, корп.2, равной рыночной стоимости в размере 32 682 000 руб. по состоянию на 01.01.2013 г. и обязать ответчика внести соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости, указав кадастровую стоимость указанного земельного участка равной рыночной в размере 32 682 000 руб. Данное заявление истца судом было принято в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением от 17.03.2014 года судом к участию в деле в качестве 2-го ответчика привлечено Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра»).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24 апреля 2014 года по делу № А40-148641/2013 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ООО «Матвеевское М» 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 ответчика – ФГБУ «ФКП Росреестра» доводы апелляционной жалобы отклонил за необоснованностью. Просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

Представитель ответчика - Управления Росреестра по Москве считает решение суда законным и обоснованным и утверждает, что является ненадлежащим ответчиком по заявленному иску.

Представитель 3-их лиц (Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы) в судебном заседании поддержал доводы и правовую позицию ответчика – ФГБУ «ФКП Росреестра».

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, 3-их лиц и исследовав материалы дела, Девятый арбитражный апелляционный суд приходит к следующим выводам:

Материалами дела установлено, что ООО «Матвеевское М» является собственником нежилого здания площадью 1538,1 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Нежинская, д. 17, корп.2, что подтверждается свидетельством о

государственной регистрации права собственности истца от 09.04.2007 г. серия 77 АД 76032 (т.3 л.д.117).

Для эксплуатации указанного выше здания, в котором размещаются химчистка и прачечная, 25.02.2010 г. между Департаментом земельных ресурсов города Москвы (правопреемственник Департамента городского имущества города Москвы, Арендодатель) и ООО «Матвеевское М» (Арендатор) заключен договор № М-07-034639 долгосрочной аренды земельного участка общей площадью 2 428 кв.м. с кадастровым номером 77:07:0012010:7, расположенного по адресу: город Москва, улица Нежинская, вл. 17, корп.2, сроком до 29 июля 2058 года. Данный договор в установленном законом порядке зарегистрирован в ЕГРП 27.05.2010 года.

Указанный земельный участок был поставлен на кадастровый учет 01.01.2007 года, что подтверждается данными кадастрового паспорта земельного участка от 15.04.2013 года.

Как следует из содержания кадастрового паспорта земельного участка, по состоянию на 01.01.2012 года была установлена кадастровая стоимость земельного участка в размере 100 369 392 руб. 40 коп.

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 новая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012010:7 в размере 119 943 782 руб. 72 коп.

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 ООО «Матвеевское М» 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 том, что права и законные интересы истца установленной кадастровой стоимостью земельного участка не нарушены, 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 119 943 782 руб. 72 коп.

Между тем, истцом в материалы дела представлен Отчет Общества с ограниченной ответственностью «БлицСервис» от 07.02.2014 года № 13/14-о 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 32 682 000 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 07.03.2014 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-ими лицами не представлено, ходатайств о назначении экспертизы не заявлено.

Судебная коллегия не может согласиться и с выводом суда первой инстанции 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 25.02.2010 г. № М-07-034639, при этом на данном земельном участке расположено здание, принадлежащее 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 25.02.2010 г. № М-07-034639 предусмотрено условие об изменении арендной платы в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка и Арендодатель в соответствии с условиями договора аренды направил истцу уведомление от 07.02.2013 г. № 33-А-28558/13-(0) об увеличении ставки арендной платы в связи с вступлением в силу с 01.01.2013 г. результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденной Постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 г. № 670-ПП (т.1 л.д.24), судебная коллегия приходит к выводу о доказанности истцом факта нарушения своих прав как арендатора названного участка установлением в 2012, а затем – в 2013 году новой кадастровой стоимости.

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 ООО «Матвеевское М», 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 земельного участка его 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.

Поскольку соответствующие требования о внесении изменений внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость к ФГБУ «ФКП Росреестра» истцом не заявлены, исковые

требования в указанной части, заявленные к Управлению Росреестра по Москве, подлежат отклонению, как заявленные к ненадлежащему ответчику.

В процессе судебного разбирательства дела в суде апелляционной инстанции представитель ответчика (ФГБУ «ФКП Росреестра») заявил о том, что при рассмотрении дела в суде первой инстанции истцом были одновременно изменены основания и предмета иска.

В этой связи судебная коллегия отмечает, что по смыслу статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, предметом иска является материально-правовое требование истца к ответчику о совершении определенных действий, воздержании от них, признании наличия или отсутствия правоотношения, изменения или прекращения его. Изменение предмета иска - это изменение материально-правового требования истца к ответчику.

Основание иска - это обстоятельства, на которые ссылается истец в подтверждение исковых требований к ответчику. Изменение основания иска - изменение обстоятельств, на которых истец основывает свое требование к ответчику.

В данном случае истец, заявляя об изменении исковых требований, по существу изменил лишь основание иска, то есть обстоятельства, на которых истец основывал свои требования к ответчикам в связи с изданием Постановления Правительства Москвы от 26.11.2013 г. № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», тогда как предмет иска - об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости - остался неизменным.

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 24 апреля 2014 года по делу № А40-148641/2013 – отменить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:07:0012010:7 площадью 2 428 кв.м., расположенного по адресу: город Москва, ул. Нежинская, вл.17, корп.2, по состоянию на 01.01.2013 года равной рыночной стоимости в размере 32 682 000 руб.

В остальной части в удовлетворении исковых требований отказать.

Взыскать с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Матвеевское М" 4 000 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 Федеральном арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

Е.Н. Барановская

Судьи:

Т.Я. Сумарокова

Н.И. Панкратова