



*Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»*

*109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14. www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru*

**Особенности оспаривания
результатов определения кадастровой стоимости
в г. Москве**

2014 г.

Аналитический обзор подготовлен Начальником департамента контроля НП «СРОО «Экспертный совет» Кузяевой Еленой Викторовной.

Настоящий материал продолжает цикл публикаций НП «СРОО «Экспертный совет» в соответствии с положениями Открытой Концепции развития оценочной деятельности на 2013-2017 годы.

В продолжении работы по аналитике оспаривания результатов определения кадастровой стоимости Некоммерческим партнерством «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее - Партнерство) была проанализирована судебная практика оспаривания результатов определения кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства в городе Москве, а также результаты рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссии при Управлении Росреестра по Москве (далее – Комиссия) в период с 01.01.2014 г. по 30.04.2014 г.

Обращаем внимание, что общие рекомендации Партнерства по вопросу оспаривания результатов определения кадастровой стоимости приведены в методическом пособии, размещенном на сайте Партнерства <http://srosovet.ru/info/osparivanie/>, целью же данного материала является анализ особенностей оспаривания в г. Москве.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ	4
1.1. Основания для отказа в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной.....	4
1.1.1. Иск подан ненадлежащим Истцом	4
1.1.2. Ненадлежащая дата оценки в отчете об оценке (рыночная стоимость определена не на дату, по состоянию на которую определялась кадастровая стоимость).....	11
1.2. Положительная практика оспаривания результатов определения кадастровой стоимости	14
1.3. Мнение Арбитражного суда г. Москвы по иным вопросам оспаривания результатов определения кадастровой стоимости	14
1.3.1. Предмет иска.....	14
1.3.2. Лица, участвующие в деле (ответчики)	16
1.3.3. Оценка судом отчета об оценке как доказательства по делу.....	16
2. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИИ	18

1. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

Анализ судебных актов, принятых в 2014 году по вопросу оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, показал, что подавляющая часть решений принимается об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Ниже приведены основные причины принятия решений об отказе в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, позиция Арбитражного суда г. Москвы относительно даты оценки, заявленных требований, лиц, участвующих в деле, оценки отчетов об оценке как доказательства по делу.

Также следует указать, что Партнерством проводился анализ судебных актов, принятых в период с 01.01.2014 по 30.04.2014, при этом Арбитражным судом г. Москвы принимались решения по искам, поданным во второй половине 2013г.

Заседания по делам, в рамках которых оспариваются результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства, назначены на конец мая – июнь, поэтому анализ судебной практики по данному вопросу будет проведен Партнерством позже.

1.1. Основания для отказа в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной

1.1.1. Иск подан ненадлежащим Истцом

Анализ решений, принятых Арбитражным судом г. Москвы в 2014г., показал, что в случае подачи арендатором искового заявления об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, судами принималось решение об отказе в удовлетворении заявленных требований. При этом чаще всего в суд обращались лица, которым на праве собственности принадлежат объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Арбитражный суд г. Москвы, отказывая в удовлетворении исковых требований, основывает свою позицию на том, что:

– в отношении указанных выше земельных участков не может быть определена рыночная стоимость, так как продажа такого участка на открытом рынке невероятна;

Согласно¹ статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценке) для целей настоящего Федерального закона 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.

Участки, занятые принадлежащими истцу зданиями и необходимые для их эксплуатации, не могут быть отчуждены собственником участка на открытом рынке в условиях конкуренции, поскольку собственник участка в силу ст. 36 ЗК РФ обязан, при наличии волеизъявления собственника здания, продать участок только одному лицу – собственнику здания. Участок, обремененный исключительными правами, предоставленными статьей 36 ЗК РФ собственнику расположенной на

¹ Здесь и далее курсивом выделены извлечения из судебных актов.

участке недвижимости, собственник участка (город Москва) не может представить на открытом рынке посредством публичной оферты. Истец же, как собственник зданий, также не вправе продать арендованные им участки, поскольку последние ему не принадлежат на праве собственности.

Таким образом, в отношении спорного участка имеют место определенные законом обстоятельства, исключающие его продажу на открытом рынке в условиях конкуренции.

Основанием внесения в кадастр рыночной стоимости в качестве кадастровой, согласно ч. 3 ст. 66 Земельного Кодекса РФ, является «определение» рыночной стоимости земельного участка. Однако, из законодательных определений следует, что не может быть «определена» рыночная стоимость (наиболее «вероятная» цена продажи на открытом рынке) для участка, продажа которого на открытом рынке невероятна.

Для данных земельных участков кадастровая стоимость участка является 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.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-132299/13, аналогичная позиция указана в решениях по делам №№ А40-170040/13, А40-129798/13, А40-125883/13, А40-124884/13).

– арендатор не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного или муниципального земельного участка;

Кроме того, представленный истцом Отчет об оценке не может быть принят судом в качестве доказательства рыночной стоимости по следующим основаниям.

Как указано в ст. 2 Закона об оценке закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей

совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей. Перечень объектов оценки определен статьей 5 Закона.

Согласно ст. 6 Закона об оценке, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Из указанных положений Закона следует, что оценка может быть проведена в отношении «принадлежащих» указанным в статье 6 лицам объектов оценки.

Между тем, истцу принадлежит только право аренды участков, но не сами земельные участки как вещь и объект продажи.

Истец не вправе выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного земельного участка, что прямо вытекает из требований статьи 10 Закона об оценке.

Согласно норме последнего абзаца статьи 10 Закона, «в отношении оценки объектов, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством Российской Федерации».

Истцу право на совершение сделок непосредственно с объектом оценки (земельным участком) законодательством не предоставлено. Истец вправе лишь совершать сделки с правом аренды.

Данное толкование указанной нормы подтверждается судебной практикой, примером которой, в частности, служит Постановление ФАС Московского округа от 25.10.2010 N КГ-А40/12974-10 по делу N А40-151710/09-6-1027.

Следовательно, только для отчетов, составленных в соответствии с нормами Закона об оценке действует установленное статьей 12 Закона об оценке правило достоверности отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Поскольку истец не является лицом, уполномоченным заказать оценку государственного имущества, в частности, государственного земельного участка, представленный отчет не соответствует требованиям законодательства. При изложенных обстоятельствах отсутствуют основания экспертной проверки судом достоверности данного отчета.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-132299/13, аналогичная позиция указана в решениях по делам №№ А40-170040/13, А40-129798/13, А40-125883/13, А40-124884/13).

При этом суд отказал Истцу (арендатору) в проведении стоимостной экспертизы, аргументируя свой отказ следующим.

При этом суд также учитывает, что предметом судебной экспертизы может быть только достоверность конкретного отчета. Суд не может посредством судебной экспертизы по требованию одной из сторон арбитражного спора заказать оценку рыночной стоимости участка на выбранную судом дату, как того просит истец, предлагая суду провести оценку по состоянию на 01.01.2012 с учетом утверждения Правительством Москвы новых результатов кадастровой оценки.

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 N167-ФЗ.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-132299/13).

– истцом избран ненадлежащий способ защиты (довод истца о возможности непосредственного установления по суду рыночной стоимости в качестве кадастровой суд признал необоснованным);

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 по суду рыночной стоимости в качестве кадастровой суд признает необоснованным.

Суд полагает, что норма абзаца первого статьи 24.19 Закона об оценке, устанавливающая возможность оспаривания результатов кадастровой оценки в арбитражном суде или комиссии, не означает, что непосредственно в суд можно обратиться с оспариванием кадастровой стоимости по тем основаниям, которые указаны в законе в качестве оснований пересмотра кадастровой стоимости в комиссии.

Согласно статье 10 Конституции РФ государственная власть в Российской Федерации осуществляется на основе разделения на законодательную, исполнительную и судебную. Органы законодательной, исполнительной и судебной власти самостоятельны.

Государственная кадастровая оценка – сфера компетенции исполнительной власти.

В связи с этим при толковании порядка оспаривания результатов кадастровой оценки суд исходит из требований статьи 10 Конституции и правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, изложенных в Определении Конституционного Суда РФ от 01.03.2011 N 275-О-О и в Определении Конституционного Суда РФ от 01.03.2011 N 281-О-О.

В указанных Определениях Конституционный Суд указал дословно следующее:

«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».

Из чего следует, что непосредственно в суд могут оспариваться действия или акты органов исполнительной власти, изданные в рамках процедуры кадастровой оценки, в том числе решения комиссии, созданной для пересмотра кадастровой стоимости по определенным в Законе основаниям. Иными словами, может быть оспорен только определенный результат деятельности органов исполнительной власти.

Однако, в данном споре ни действия, акты или решения органов исполнительной власти, ни сам Отчет о государственной кадастровой оценке истцом не оспариваются. Истец на основании заказанного им Отчета об оценке требует установления по суду рыночной стоимости участков и внесения ее в ГКН в качестве кадастровой стоимости.

Суд приходит к выводу о том, что такой способ защиты не соответствует действующим нормам Закона об оценке.

Суд также принимает во внимание, что размер арендной платы, порядок ее исчисления исходя из кадастровой стоимости земельного участка, согласованы сторонами договора аренды земельного участка в приложении № 1.

Таким образом, удовлетворение заявленного истцом требования фактически приведет к изменению условий о размере арендной платы, согласованных сторонами договора аренды.

Такое требование является самостоятельным иском и может быть заявлено и удовлетворено только при наличии условий, указанных в главе 29 ГК РФ.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-132299/13, аналогичная позиция указана в решениях по делам №№ А40-170040/13, А40-129798/13, А40-125883/13, А40-124884/13).

– истцом не доказано нарушение его прав (утверждение о значительном повышении арендной платы само по себе не свидетельствует о нарушении прав арендатора).

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 данном случае в силу ст. 65 ЗК РФ принадлежит Правительству Москвы.

Истцом не доказано, что размер арендной платы, установленный с 01.01.2013 за арендуемый им участок существенно превышает размер арендной платы, взимаемой частными собственниками в аналогичных условиях.

Утверждение истца о значительном повышении арендной платы само по себе не свидетельствует о нарушении его прав. Истец осуществляет предпринимательскую 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 право извлекать прибыль от сдачи в аренду принадлежащей им 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 истцов.

Обстоятельства, свидетельствующие о явном произвольном нарушении баланса интересов и прав истцов 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.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-132299/13, аналогичная позиция указана в решениях по делам №№ А40-170040/13, А40-129798/13, А40-125883/13, А40-124884/13).

Однако суд считает, что само по себе изменение размера арендной платы в сторону ее увеличения само по себе не нарушает права и законные интересы истца, поскольку в соответствии с пп. 10 п. 1 ст. 264 Налогового кодекса Российской Федерации арендная плата в полном объеме относится к прочим расходам, связанным с производством и (или) реализацией, при исчислении налога на прибыль. Из представленных суду доказательств не следует, что изменение размера арендной платы из-за увеличения кадастровой стоимости арендованного истцом земельного участка привело к возникновению у истца убытка по результатам финансово-хозяйственной деятельности либо поставило истца на грань разорения.

(Решение АС г. Москвы по делу А40-143590/2013)

Партнерство считает, что указанная выше практика Арбитражного суда г. Москвы основана на неверном толковании законодательства Российской Федерации, а также противоречит сложившейся судебной практике по вопросу оспаривания кадастровой стоимости, в том числе на уровне Федеральных арбитражных судов и Высшего арбитражного суда.

Права и обязанности арендаторов в данном случае напрямую зависят от кадастровой стоимости арендуемого участка (арендная плата по условиям договоров рассчитывается исходя из кадастровой стоимости земельных участков), следовательно, арендатор вправе обратиться с иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Довод суда о свободе договора аренды и возможности самостоятельно определять арендуемых земельный участок необоснованы, так как в рассматриваемых случаях арендаторы, являясь собственниками объектов недвижимости, находящихся на арендуемых земельных участках, не имели возможности выбирать участок по своему усмотрению.

Следует отметить, что по вопросу возможности оспаривания результатов определения кадастровой стоимости арендаторами свою позицию высказал Девятый ААС, указав, что арендатор является надлежащим истцом (постановление по делу № А40-133448/2013).

Девятый арбитражный апелляционный суд, повторно рассмотрев дело в порядке ст.ст.268, 269 АПК РФ, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, оценив объяснения лиц, участвующих в деле, полагает его подлежащим оставлению без изменения, с изменением в мотивировочной части, исходя из следующего.

Разделом 3 Договора аренды установлен т.н. «определяемый» размер арендной платы, в силу которого изменение размера арендной платы происходит автономно от воли сторон наступившим событием, а именно: централизованным изменением ставок арендной платы уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации и (или) Москвы, и не требует внесения изменений в договор.

Постановлением Правительства Москвы от 25.04.2006 №273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Следовательно, поскольку арендная плата арендуемого у города Москвы земельного участка зависит от его кадастровой стоимости, то и права и обязанности арендатора такого земельного участка напрямую зависят от того, какова кадастровая стоимость арендуемого им земельного участка.

Поэтому суд апелляционной инстанции не соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что по настоящему делу Истец, будучи лишь арендатором земельного участка, не вправе защищать свои права посредством оспаривания результатов определения кадастровой стоимости.

Права и обязанности Истца напрямую зависят от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

По смыслу ст. 66 Земельного кодекса РФ кадастровая стоимость земельного участка должна соответствовать его рыночной стоимости.

Оспорить результаты определения кадастровой стоимости позволяет норма абз. 1 ст. 24.19 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права в т.ч. арендатора указанного земельного участка как плательщика арендной платы, размер которой исчисляется в зависимости от его кадастровой стоимости.

Поскольку результатом деятельности по определению кадастровой стоимости является внесение в Государственный земельный кадастр сведений о кадастровой стоимости земельных участков, то оспаривание результата определения кадастровой стоимости земельного участка должно происходить посредством иска, направленного на установление судом иного результата определения кадастровой стоимости земельного участка, определенного на основании его действительной рыночной стоимости; сторонами такого иска являются лица, чьи имущественные права и обязанности непосредственно зависят от установления той или иной кадастровой стоимости спорного земельного участка (например, плательщик и получатель земельного налога; публичное образование – собственник земельного участка и обратившиеся за его выкупом собственник расположенного на нем здания; плательщик и получатель арендной платы, ставка которой определена в процентах от его кадастровой стоимости, др.).

В связи с чем суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что по настоящему делу иск заявлен надлежащим Истцом, заинтересованным в оспаривании утвержденных результатов государственной кадастровой оценки земель, которому законом предоставлено право такого оспаривания; выбранный Истцом способ защиты является надлежащим.

*Мотивировочная часть решения суда первой инстанции о том, что оспаривать результаты определения кадастровой стоимости земельного участка вправе только его собственник, а не арендатор, подлежит изменению.
(Постановление Девятого ААС по делу № А40-133448/2013).*

1.1.2. Ненадлежащая дата оценки в отчете об оценке (рыночная стоимость определена не на дату, по состоянию на которую определялась кадастровая стоимость)

Данный пункт требует пояснения. Как было указано выше, Партнерством проводился анализ судебных актов, принятых в период с 01.01.2014 по 30.04.2014, при этом Арбитражным судом г. Москвы принимались решения по искам, поданным во второй половине 2013г. С момента подачи искового заявления до момента рассмотрения дела по существу была установлена новая кадастровая стоимость по состоянию на новую дату (01.01.2013г).

В связи с чем, все отчеты, которые были представлены с исковыми заявлениями, на момент принятия решения перестали соответствовать требованию, изложенному в Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11 по делу № А11-5098/2010, о том, что рыночная стоимость объекта должна быть доказана истцом на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости.

Учитывая сроки рассмотрения подобных дел можно прийти к выводу о том, что при текущем регулировании и сложившейся судебной практике относительно использования результатов оспаривания в случае ежегодного установления новой кадастровой стоимости оспаривание теряет экономическую целесообразность.

При решении вопроса о надлежащей дате, на которую истцам следует доказать рыночную стоимость объекта недвижимости при заявлении требования о ее внесении в качестве кадастровой, необходимо учитывать следующее.

В Постановлении Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 N 10761/11 по делу № А11-5098/2010, указано, что сформулированная в настоящем деле правовая позиция о том, что рыночная стоимость объекта должна быть доказана истцом на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, подлежит применению судами в делах, по которым к моменту опубликования настоящего постановления не вынесено решение судом первой инстанции.

Истец просит определить рыночную стоимости объекта недвижимости вместо его кадастровой стоимости, установленной Постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 N 670-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы», которым были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2012.

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» с 01.01.2014 утверждены результаты оценки по состоянию на 01.01.2013. В отчете, представленном истцом, рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 01.01.2012. Постановление Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП действует по состоянию на дату рассмотрения спора по существу.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что указанная истцом рыночная стоимость земельного участка определена на дату, которая не соответствует дате, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость земельного участка.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-132299/13, аналогичная позиция указана в решениях по делам №№ А40-141395/13, А40-134227/13, А40-18440/14).

На момент рассмотрения спора с 01.01.2014г. вступило в законную силу постановление Правительства Москвы от 26.11.2013г. №751-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы». Таким образом, в государственный кадастр недвижимости внесены актуальные сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Сведения, внесенные в ГКН по состоянию на 01.01.2012г. утратили свою актуальность на момент рассмотрения дела.

Пунктом 1 ст. 4 ГК РФ закреплен основной принцип действия закона во времени, согласно которому акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие, а действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом. Придание тем или иным законам обратной силы, если это прямо не запрещено или не предусмотрено Конституцией Российской Федерации, - вопрос, относящийся к исключительной компетенции законодателя (определение Конституционного Суда РФ от 16.04.2009 № 504-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Плюсниной Раисы Ивановны на нарушение ее конституционных прав пунктом 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

С учетом изложенного, отсутствуют правовые основания для установления рыночной стоимости земельного участка за прошедший период: с 01.01.2013г. по 31.12.2013г., поскольку установленная судом новая кадастровая стоимость земельного участка подлежит применению только с момента вступления в законную силу судебного акта и на истекшие периоды времени не распространяется.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований и возможности восстановления прав истца избранным им способом судебной защиты.

Исходя из общих принципов гражданского процесса в Российской Федерации, ответчиком по гражданскому делу является лицо, действиями которого нарушены защищаемые законом права истца.

Установление судом новой рыночной стоимости земельного участка в силу прямого указания закона влечет возникновение обязанности у органов кадастрового учета по исполнению настоящего решения о внесении новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта, ее установившего.

Установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на прошедший период, при наличии новой утвержденной и внесенной в государственный кадастр кадастровой стоимости, противоречит пункту 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в котором закреплен принцип непрерывности актуализации содержащихся в кадастре сведений.

Оспорена может быть только та кадастровая стоимость, которая является действующей на момент оспаривания.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-144943/13).

Рыночная стоимость определяется на дату проведения государственной кадастровой оценки, но применяется с момента внесения оспариваемой кадастровой стоимости в ГКН (а не с даты, по состоянию на которую проводилась оценка), соответствующие изменения в ГКН вносятся с момента

вступления судебного акта в законную силу), она распространяет свое действие лишь на будущий период.

В силу норм действующего законодательства новые учетные записи вносятся в государственный кадастр недвижимости по состоянию на текущую дату, и включение каких-либо сведений на прошедшую дату не предусматривается.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-167357/13).

Данную позицию поддержал Девятый ААС в своем постановлении по делу № А40-133448/2013, указав при этом, что если в ходе рассмотрения дела выяснится, что установлена новая кадастровая стоимость, Истец имеет право на «изменение иска в порядке ст. 49 АПК РФ».

Постановлением Правительства Москвы от 27.11.2012 №670-ПП в рамках полномочий, предоставленных ст. 66 Земельного кодекса РФ, утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2012г, в силу которых кадастровая стоимость арендуемого Истцом земельного участка составляет 25 611 572руб.

Поскольку привлеченным Истцом независимым оценщиком ООО «Дойче Бевертунг Немецкая Оценка» определено, что по состоянию на 01.01.2012 рыночная стоимость арендуемого Истцом земельного участка составляет 9379 000руб., Истец обратился с иском об установлении кадастровой стоимости данного земельного участка равной его рыночной стоимости в размере 9379 000руб., определенной по состоянию на 01.01.2012.

Однако в ходе производства в суде первой инстанции по настоящему делу Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 751-ПП утверждены новые результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2013.

При оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночная стоимость подлежит установлению решением суда на ту же дату, которая была использована оценщиком, осуществившим оспариваемую кадастровую оценку, в качестве даты оценки (Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 №10761/11 по делу № А11-5098/2010).

Однако момент, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости, определяется по-иному.

По смыслу ст. 66 Земельного кодекса РФ установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обяания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта (Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 № 913/11 по делу № А27-4849/2010).

С учетом предусмотренного п. 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ порядка определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленное вступившим в законную силу решением суда несоответствие кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости, его рыночной стоимости, не означает аннулирование ранее внесенной записи о кадастровой стоимости объекта недвижимости. При установлении судом рыночной стоимости земельного участка, достоверность кадастровой стоимости и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания не являются, внесение в кадастр сведений о рыночной стоимости земельного участка не подменяет ранее содержащейся в нем

информации о кадастровой стоимости этого участка и не делает ее недостоверной.

Следовательно, если в ходе судопроизводства органом исполнительной власти утверждены иные результаты государственной кадастровой оценки земель, определение рыночной стоимости на прежнюю дату кадастровой оценки утрачивает правовое значение, т.к. возникновению, изменению, прекращению его прав и обязанностей не приведет.

Однако по настоящему делу, когда в ходе судопроизводства органом исполнительной власти утверждены иные результаты государственной кадастровой оценки земель, Истец на изменение иска в порядке ст. 49 АПК РФ не воспользовался, требований об установлении кадастровой стоимости арендуемого земельного участка, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01.01.2013, не заявил.

При таких обстоятельствах вывод суда первой инстанции об отказе в удовлетворении заявленного иска является правильным.

1.2. Положительная практика оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

Следует отметить, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости собственниками земельных участков, Арбитражный суд г. Москвы чаще принимал решение об удовлетворении заявленных требований (например, решения АС г. Москвы по делам №№ А40-141933/13, А40-124899/13, А40-167420/13, А40-175984/13).

Суд удовлетворил требование об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости и обязал ФГБУ «ФКП Росреестра» внести соответствующие изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка.

1.3. Мнение Арбитражного суда г. Москвы по иным вопросам оспаривания результатов определения кадастровой стоимости

Анализ судебной практики Арбитражного суда г. Москвы показал, что практически по каждому аспекту оспаривания кадастровой стоимости имеются противоречивые судебные акты. Помимо возможности оспаривания результатов определения кадастровой стоимости арендаторами, суды расходятся во мнении относительно предъявляемых Истцами требований; лиц, участвующих в деле; подходов к оценке такого доказательства как отчет об оценке и т.д.

1.3.1. Предмет иска

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости, Истцы обычно указывают 2 требования: установить кадастровую стоимость земельного участка или объекта кадастровой стоимости равной его рыночной стоимости; обязать орган кадастрового учета внести соответствующие изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости.

Однако в решениях Арбитражного суда г. Москвы по-разному решается вопрос относительно требования об обязанности внести соответствующие изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости.

В ряде решений данное требование удовлетворяется (например, решения АС г. Москвы по делам №№ А40-141933/13, А40-124899/13, А40-167420/13, А40-175984/13).

В отдельных решениях Арбитражного суда г. Москвы указано, что требование об обязанности внести соответствующие в сведения в государственный реестр недвижимости в рамках дела об оспаривании кадастровой стоимости заявляться не может. Суды исходили из того, что такое требование в судебном порядке может быть заявлено только при уклонении государственного органа от соответствующей обязанности, установленной законом.

Установление судом новой рыночной стоимости земельного участка в силу прямого указания закона влечет возникновение обязанности у органов кадастрового учета по исполнению настоящего решения о внесении новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта, ее установившего, в результате чего требование об обязанности внести соответствующие в сведения в государственный реестр недвижимости в судебном порядке может быть заявлено только при уклонении государственного органа от соответствующей обязанности, установленной законом.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-144943/13).

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.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-127880/2013).

Таким образом, суд соглашается с доводом органа кадастрового учета о том, что после введения в действие Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ в судебном порядке требование об обязанности органа кадастрового учета внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости

земельного участка в размере его рыночной стоимости истец мог предъявить только в том случае, если а) имеется решение арбитражного суда либо комиссии о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости, которым установлена кадастровая стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости, б) это решение предъявлено органу кадастрового учета, в) орган кадастрового учета в течение 10-ти рабочих дней со дня получения такого решения не внес в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.
(Решение АС г. Москвы по делу № А40-143590/2013).

1.3.2. Лица, участвующие в деле (ответчики)

Как правило, в качестве ответчиков выступают ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управление Росреестра по Москве. Вместе с тем встречаются решения и с иной позицией.

Например, удовлетворяя требования Истца об установлении кадастровой стоимости и обязанности внести соответствующие изменения в Государственный кадастр недвижимости, суд отказал в удовлетворении исковых требований в отношении ответчика - Управления Росреестра по г. Москве.

Из судебных актов не понятна позиция Арбитражного суда г. Москвы относительно статуса Правительства Москвы в делах об оспаривании кадастровой стоимости. По некоторым делам Правительство Москвы привлекается как 3-е лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета иска, по другим делам суд говорит о том, что именно Правительство Москвы является надлежащим ответчиком по такой категории дел.

Правительство Москвы не является надлежащим ответчиком в рассматриваемом споре, поскольку не имеет полномочия по ведению ГКН. Не могут быть возложены на Правительство Москвы обязанности по передаче сведений о кадастровой стоимости земельного участка в орган государственного кадастрового учета.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-128330/13).

Суд соглашается с доводом ФГБУ «ФКП Росреестра» о том, что оно после введения в действие Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ не является надлежащим ответчиком по спору о результатах определения кадастровой стоимости, по следующим основаниям.

Суд соглашается с доводом ответчика о том, что именно Правительство Москвы является надлежащим ответчиком в деле по спору о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка, в связи с чем по ходатайству истца суд привлек Правительство Москвы к участию в деле в качестве соответчика.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-143590/2013).

1.3.3. Оценка судом отчета об оценке как доказательства по делу.

Суды крайне редко в мотивировочной части решений дают оценку отчетам об оценке, представленным Истцами в обосновании рыночной стоимости. При этом чаще всего у судов возникают вопросы относительно вида разрешенного использования или использованных аналогов.

Интересна позиция, указанная в одном из решений Арбитражного суда г. Москвы, относительно того, что цель оценки – оспаривание кадастровой стоимости заставляет суд отнестись к отчету критически, так как предопределяет результат оценки в сторону уменьшения.

Суд принимает во внимание, что в отчетах неоднократно подчеркивается, что рыночная стоимость объектов оценки определяется исключительно для целей оспаривания результатов кадастровой стоимости и не может применяться для иных целей. Таким образом, данная цель, поставленная заказчиком перед оценщиком, по мнению суда, предопределяет результат оценки в сторону уменьшения, что заставляет суд относиться к отчетам критически.

Кроме того, рыночная стоимость 1 кв. м обоих земельных участков по отчетам практически не отличается, в то время как участки отличаются не только по площади, но и по виду разрешенного использования, указанному в графе 9 кадастровых паспортов.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-163714/2013).

При этом суд критически оценивает отчет, представленный истцом, в части избранных оценщиком аналогов. Так, на стр. 9 отчета указано, что аналогом объекта оценки является сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объектом оценки, как указано на стр. 5 отчета, является земельный участок площадью 7 309 кв. м категории «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием «земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки». Вместе с тем из сведений на стр. 86-92 отчета следует, что в качестве аналогов оценщик избрал не земельные участки, а иные объекты (офисы), при этом сведения о сделках, состоявшихся при сходных условиях, в отчете отсутствуют.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-181232/2013).

Кроме того, отчет оценивается судом критически, поскольку на стр. 4 отчета указано, что рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из вида разрешенного использования «для размещения объектов административного назначения», однако в представленном в дело кадастровом паспорте земельного участка указан иной вид разрешенного использования «для эксплуатации Солнцевского автомобильного рынка», причем этот вид разрешенного использования указан и на стр. 5 отчета. На стр. 5 отчета в качестве объекта оценки указан земельный участок, на стр. 8 отчета указано, что целью оценки является определение рыночной стоимости земельного участка, при этом из понятия рыночной стоимости, приведенного на стр. 9 отчета, следует, что под рыночной стоимостью оценщиком понимается «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда ... цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки» (что соответствует понятию, данному в ст. 3 Федерального закона от 29.07.98 № 135-ФЗ), на стр. 11 отчета указано, что аналогом объекта оценки является сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Однако из приложений к отчету следует, что 3 аналога из 4-х не могут являться аналогами объекта оценки, поскольку представляют собой земельные участки, которые находятся в аренде, и из объявлений, представленных на стр. 58-59 отчета, следует, что продаются не земельные участки, а право их аренды.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-143590/2013).

2. ОСПАРИВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ В КОМИССИИ

На сайте Управления Росреестра по Москве размещены протоколы заседаний Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Исходя из размещенной на данном сайте информации процент удовлетворенных заявлений минимален (11.04.2014г. из 49 заявлений удовлетворено только 1 (!!!), а 25.04.2014г. из 21 заявления 5 были удовлетворены).

При этом из размещенной на сайте информации зачастую невозможно понять причины отказа. Например, на сайте указано, что заявление отклонено, так как в отчете об оценке рыночной стоимости выявлены недостатки, при этом в самом решении Комиссии об отклонении заявления № 51-255/2014 от 11.04.2014г. указано, что «оформление и содержание отчета об оценке соответствует требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки.

Положительное экспертное заключение соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации».

В решениях Комиссии от 25.04.2014г. уже указаны причины отказа в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной. Основными являются:

- несоответствие отчета об оценке требованиям статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки, что выражается в том, что:

- отчет об оценке не соответствует принципу однозначности, предусмотренного пунктом 4 Федерального стандарта оценки № 3, в части указания итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- отчет об оценке не соответствует подпункту «ж» пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3 в части анализа рынка объекта оценки;
- отчет об оценке не соответствует принципам однозначности и проверяемости, предусмотренных пунктом 4 Федерального стандарта оценки № 3, в части выбора объектов аналогов и указания сведений о данных объектах в рамках сравнительного подхода отчета об оценке;
- сведения об оценщике в отчете об оценке не соответствуют подпункту «в» пункта 8 Федерального стандарта оценки № 3.

- несоответствие положительного экспертного заключения требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, что выражается в том, что не соблюден:

- подпункт «л» пункта 16 Федерального стандарта оценки № 5, а именно однозначности изложенной информации в части вывода по итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке;
- подпункт «и» пункта 16 Федерального стандарта оценки № 5, а именно в части однозначности изложенной информации о применяемых оценщиком, составившим отчет об оценке, подходах;
- подпункт «д» пункта 16 Федерального стандарта оценки № 5, а именно в части сведений об оценщиках, составивших отчет об оценке.

В 2013г. Комиссия вообще не давала оценку ни отчету об оценке, ни положительному экспертному заключению, указывая только принятое Комиссией решение, поэтому судебной практики оспаривания решений Комиссий (в которых указаны причины отказа, либо указано о соответствии отчета и заключения всем требованиям) отсутствует.

Вместе с тем имеются решения Арбитражного суда г. Москвы о признании недействительными решений Комиссии, в которых имеется позиция суда относительно возможности обращения в Комиссию арендаторами, использования результатов оспаривания, заявляемых требований, а также возможности взыскания с Комиссии убытков. Следует обратить внимание, что при оспаривании решений Комиссий, Комиссия не может являться единственным ответчиком по делу, так как она не является юридическим лицом и не на кого будет отнести судебные издержки, в таком случае в качестве соответчика по нашему мнению должно привлекаться Управление Росреестра по Москве.

По результатам рассмотрения заявления комиссия решила отклонить заявление.

Управление Росреестра по Москве представило отзыв, в котором против требований возражало, указав на то, что у Комиссии возникли сомнения в корректности расчета оценщика, поскольку рыночная стоимость 1-го кв.м участка, расположенного в пределах квартала 77:09:0004021, и участков, занятых аналогичными объектами с тем же разрешенным использованием (эксплуатация многофункциональных торгово-офисных комплексов) по состоянию на 01.01.12 отличается в 1,3 раза. В связи с чем Комиссия единогласно отказала в пересмотре кадастровой стоимости.

Комиссия обязана оценить в решении на предмет соответствия оформления и (или) содержание отчета об оценке требованиям статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральными стандартами оценки. При этом Комиссия обязана указать, в чем выражается выявленное ею не соответствие.

Точно также Комиссия обязана оценить экспертное заключение и установить соответствует оно или не соответствует требованиям, установленным к нему законодательством Российской Федерации, а также указать, в чем выражается несоответствие.

Между тем, оспариваемое заявителем решение Комиссии № 51-599/13 от 23.07.13 не соответствует данным требованиям нормативного акта, поскольку в нем полностью отсутствует оценка представленных заявителем Отчета и положительного экспертного заключения. Таким образом, Комиссия по существу уклонилась от оценки представленных заявителем документов, в связи с чем принятое ею решение является произвольным, что нарушает права заявителя как на пересмотр кадастровой стоимости в установленном законом порядке, так и права на получение исчерпывающей и достоверной информации о деятельности государственного органа, принимающего решение в отношении прав заявителя.

В связи с чем оспариваемое решение Комиссии признается судом незаконным.

Доводы ответчиков об отсутствии у заявителя в силу ст. 10 Закона «Об оценочной деятельности» права выступать заказчиком оценки рыночной стоимости государственного земельного участка и, как следствие, права оспаривать решение в отношении арендуемого участка, отклоняется судом. В данном случае заказанный заявителем Отчет об оценке был представлен в уполномоченный орган исполнительной власти - Комиссию. В состав Комиссии входит представитель органа исполнительной власти, уполномоченного

распоряжаться находящимися в границах г. Москвы земельными участками, как относящимися к собственности Москвы, так и находящимися в не разграниченной собственности. Представитель органа, обладающего полномочиями по распоряжению земельными участками, своим голосованием уполномочен признать правильность и достоверность представленного арендатором отчета.

Требование истца об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной не может быть удовлетворено судом в качестве устранения допущенных Комиссией нарушений. По сути, при установлении нарушения Комиссией порядка принятия решения, суд должен обязать Комиссию пересмотреть принятое решение. Заявитель же требует установление судом рыночной стоимости, что является самостоятельным иском требованием, как то и указано в Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.11 № 913/11.

Кроме того, рыночная стоимость, установленная судом по иску об установлении рыночной стоимости, устанавливается с момента вступления решения суда в законную силу, после чего у органа кадастрового учета возникает обязанность внести установленную судом рыночную стоимость в ГКН на основании решения суда. Между тем, в период рассмотрения дела проведена другая кадастровая оценка, ее результаты утверждены Правительством Москвы и предметом пересмотра в Комиссии не являлись. Заявитель не лишен права оспорить в Комиссии новую кадастровую стоимость, а также не лишен права в общегражданском порядке требовать возмещения убытков, причиненных незаконным решением Комиссии об отказе в пересмотре предыдущей кадастровой стоимости.

(Решения АС г. Москвы по делам №№ А40-123044/13 А40-123052/13).

По состоянию на дату принятия Комиссией оспариваемого заявителем решения применялся Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утв. приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263, п. 12 которого (в редакции, действовавшей на дату принятия оспариваемого решения) устанавливал, что решение комиссии по всем вопросам принимается единогласно.

Из представленного суду протокола заседания Комиссии следует, что единогласие по вопросу установления кадастровой стоимости земельного участка, арендованного заявителем, в размере его рыночной стоимости членами Комиссии не достигнуто.

При таких обстоятельствах суд, проведя в судебном заседании проверку оспариваемого заявителем акта, не установил какие-либо его несоответствия закону или иному нормативному правовому акту либо отсутствие у принявшего его органа полномочий на принятие этого акта, в связи с чем в удовлетворении требования о признании оспариваемого заявителем решения Комиссии отказывает.

(Решение АС г. Москвы по делу № А40-131061/2013).



**Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»**

Работаем в интересах Оценщика

НП «СРОО «Экспертный совет» занимает активную позицию в оценочной отрасли. Это объединение людей, заинтересованных в развитии оценочной деятельности в России, повышении качества оценочных услуг, роли регионов, статуса и уважения профессии Оценщика.

Члены Партнерства получают единые, понятные правила работы и контроля за оценочной деятельностью, а также реальную возможность экспертно-методической поддержки в работе и при возникновении конфликтов и разбирательств.

Партнерство в цифрах

НП «СРОО «Экспертный совет» объединяет свыше 1 300 оценщиков из более 75 регионов России. Представительства Партнерства работают в Москве и Санкт-Петербурге, в Московской, Тверской, Тамбовской, Астраханской, Саратовской, Пензенской, Самарской, Волгоградской, Челябинской, Свердловской, Новосибирской и Кемеровской областях, Красноярском, Пермском и Хабаровском краях, республиках Бурятия, Татарстан и Хакассия.

Преимущества

- методическая поддержка (консультации в офисе, по телефону, электронной почте, а также через профильный раздел сайта);
- широкий спектр образовательных мероприятий;
- защита Оценщиков, в т. ч. в судах;
- делегирование полномочий СРОО в регионы.

Льготные условия вступления

- вступительный взнос – отсутствует;
- квартальный членский взнос – 2000 рублей. Начинающий Оценщик получает 50% льготу по оплате членских взносов в первый год своего членства. Лица, временно не занимающиеся профессиональной деятельностью, освобождаются от оплаты;
- гражданская ответственность каждого члена Партнерства страхуется на 300.000 руб. за счет средств Партнерства;
- выпускники факультета МИПК РЭУ им. Г.В. Плеханова по программе профпереподготовки «Оценочная деятельность», вступающие в Партнерство, освобождаются от уплаты членских взносов на первый год.

Контакты Исполнительной дирекции

109028, г. Москва, Большой Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.
8 (800) 200-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru.