



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 81-АПГ14-12

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 февраля 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Меркулова В.П.

при секретаре Акулове Д.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Париновой М. [REDACTED] С. [REDACTED] об оспаривании результатов кадастровой стоимости объекта недвижимости

по апелляционной жалобе Париновой М.С. на решение Кемеровского областного суда от 6 октября 2014 г., которым в удовлетворении заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Паринова М.С. является арендатором объекта недвижимости: магазина промышленных товаров — 3-этажного здания с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м, назначение «нежилое», расположенного по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED], ул. [REDACTED], на основании договора аренды от 31 июля 2014 г., заключённого с обществом с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Сектор» (далее – ООО «Торговый центр «Сектор», Общество).

В обоснование заявленных требований она указала на то, что кадастровая стоимость арендуемого ею объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, что подтверждается отчётом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. Данное обстоятельство нарушает её права, поскольку кадастровая стоимость влияет на размер

арендной платы, уплачиваемой ею как арендатором объекта недвижимости, а договор аренды предоставляет арендатору право в судебном порядке установить кадастровую стоимость арендуемого объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости.

К участию в деле привлечены филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Кемеровской области (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области), ООО «Торговый центр «Сектор», являющееся собственником упомянутого объекта недвижимости.

Решением Кемеровского областного суда от 6 октября 2014 г. в удовлетворении заявления отказано.

В апелляционной жалобе Паринова М.С. просит решение суда отменить, как необоснованное, в связи с несоответствием выводов суда обстоятельствам дела и неправильным применением норм материального права.

Общество поддержало доводы апелляционной жалобы.

В возражениях ФГБУ «ФКП Росреестра» по Кемеровской области просит оставить без изменения обжалуемое решение суда, как законное, обоснованное, вынесенное при правильном применении норм материального права и норм процессуального права.

Апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие лиц, участвующих в деле, своевременно и надлежащим образом извещённых о времени и месте рассмотрения жалобы.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, установила следующее.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал, что Париновой М.С. не предоставлено право на обращение в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости указанного объекта в размере его рыночной стоимости.

Вывод суда мотивирован тем, что законодательством Российской Федерации на стороны по указанному договору аренды не возлагается обязанность исчислять размер арендной платы исходя из кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости. Способ расчёта арендной платы был установлен сторонами договора в добровольном порядке, следовательно, результаты определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости не затрагивают права и обязанности Париновой М.С.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает данный вывод суда ошибочным.

В соответствии со статьёй 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если

результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Таким образом, действующее законодательство не содержит ограничений, препятствующих арендатору объекта недвижимости как лицу, имеющему самостоятельный правовой интерес, обратиться в установленном законом порядке в суд в целях установления кадастровой стоимости такого объекта в размере, равном его рыночной стоимости, если такое право закреплено в договоре аренды. Право на обжалование результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости арендаторами таких объектов не находится в прямой зависимости от того, применяется ли кадастровая стоимость арендуемого объекта для расчёта арендных платежей в силу закона или в силу договора.

Вместе с тем Судебная коллегия считает, что заявление Париновой М.С. не подлежит удовлетворению по иным основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судом, между ООО «Торговый центр «Сектор» (арендодателем) и Париновой М.С. (арендатором) 31 июля 2014 г. заключён договор аренды магазина промышленных товаров с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м, назначение «нежилое», расположенного по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED].

По условиям договора размер арендной платы исчисляется исходя из кадастровой стоимости здания. При этом арендатору предоставлено право в судебном порядке установить кадастровую стоимость арендуемых помещений в размере, равном их рыночной стоимости.

Постановлением коллегии администрации Кемеровской области от 13 января 2012 г. № 2 утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости на территории Кемеровской области по состоянию на 2 июня 2011 г.

Согласно кадастровой справке о кадастровой стоимости кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером [REDACTED] определена по состоянию на 2 июня 2011 г. и составляет [REDACTED] руб.

По заданию Париновой М.С. индивидуальным предпринимателем Давыдовой А.И. подготовлен отчёт об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства в составе единого объекта недвижимого имущества – магазина промышленных товаров, 3-этажного здания с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв.м, назначение «нежилое», расположенного по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED], от 25 июля 2014 г. ОН/136-25-07-2014, согласно которому рыночная стоимость упомянутого объекта недвижимости по состоянию на 2 июня 2011 г. составляет [REDACTED] руб.

Согласно экспертному заключению, подготовленному саморегулируемой организацией оценщиков «Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков», от 19 сентября 2014 г. № 801/09-14

отчёт от 25 июля 2014 г. № ОН/136-25-07-2014 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно положениям статей 24¹⁵ и 24¹⁸ Закона об оценочной деятельности, в силу статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчёт независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

Из анализа отчёта оценщика от 25 июля 2014 г. № ОН/136-25-07-2014 следует, что оценка произведена в отношении единого объекта капитального строительства, состоящего из указанного выше объекта недвижимого имущества и земельного участка, на котором расположен этот объект.

Вместе с тем при определении кадастровой стоимости объектами оценки являются объекты недвижимости, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки (пункт 5 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4).

В данном случае объект оценки, указанный в отчете оценщика как «объект капитального строительства в составе единого объекта недвижимого имущества», не учтён в государственном кадастре недвижимости.

В связи с тем, что оценщиком неправильно определён объект оценки, примененные оценщиком подходы к оценке и методы не могут быть признаны достоверными и соответствующими Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утверждённому приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256.

Таким образом, отчёт оценщика и экспертное заключение, имеющиеся в материалах дела, не могут служить допустимыми и относимыми доказательствами по делу.

В связи с изложенным оснований для удовлетворения заявления Париновой М.С. не имелось.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 327, 328 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

решение Кемеровского областного суда от 6 октября 2014 г. оставить без изменения, а апелляционную жалобу Париновой М.С. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи