



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АПГ15-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Анишиной В.И.,
судей Абакумовой И.Д. и Александрова В.Н.
при секретаре Гришечкине П.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Легион» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений

по апелляционной жалобе Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы на решение Московского городского суда от 4 декабря 2014 г., которым заявленные требования удовлетворены.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы Зебелян С.А., представителя Департамента городского имущества города Москвы Решетникова Д.К., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителей общества с ограниченной ответственностью «Легион» Кудиновой С.С., Смагина П.А. и Никитенко П.Н., возражавших против удовлетворения апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Легион» (далее – ООО «Легион», Общество) обратилось в суд с заявлением с учетом уточненных требований об установлении с 15 августа 2013 г. кадастровой стоимости, принадлежащих Обществу на праве собственности нежилых

помещений с кадастровым номером 77:03:0003013:3821, равной рыночной стоимости, в размере 250 997 000 руб.

К участию в деле привлечены Правительство Москвы, Департамент городского имущества города Москвы, федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве).

Решением Московского городского суда от 4 декабря 2014 г. заявленные требования удовлетворены.

В апелляционной жалобе Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы, ссылаясь на нарушение норм материального права и процессуального права, просят отменить решение суда и отказать в удовлетворении требований заявителя.

ООО «Легион» поданы возражения на апелляционную жалобу.

ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управление Росреестра по Москве о времени и месте рассмотрения апелляционных жалоб извещены своевременно и в надлежащей форме, представители в судебное заседание не явились. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации оценила материалы дела, проверила законность оспариваемого судебного акта в пределах доводов апелляционной жалобы, с учетом возражений, поданных на апелляционную жалобу, в соответствии со статьей 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, ООО «Легион» принадлежат на праве собственности нежилые помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3821 общей площадью 3 896,1 кв. м, расположенные по адресу: город Москва, Барабанный переулок, дом 3 (далее – нежилые помещения), что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21 ноября 2007 г. серии 77АЖ № 343183. Как усматривается из материалов дела, кадастровая стоимость нежилых помещений, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 20 марта 2014 г., составляет 408 229 029 руб. 23 коп.

Полагая, что указанная кадастровая стоимость является завышенной, не соответствует рыночной стоимости нежилых помещений и ведет к необоснованному увеличению налогового бремени Общества по налогу на имущество организаций, заявитель обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную в соответствии с приказом Росреестра от 26 октября 2012 г. № П/481 в городе Москве (далее – Комиссия).

Решением Комиссии от 30 июня 2014 г. № 51-1243/2014 заявление ООО «Легион» отклонено, поскольку рыночная стоимость нежилых помещений отличается от кадастровой более чем на 30%.

Кроме того, отчет оценщика об определении рыночной стоимости нежилых помещений, представленный заявителем в Комиссию, не соответствует принципу однозначности, предусмотренному федеральными стандартами оценки, в том числе в части указания итоговой величины рыночной стоимости.

Общество обратилось с указанным выше заявлением в суд.

В обоснование заявленных требований Общество предоставило отчет от 30 апреля 2014 г. № 25/0414 об определении рыночной стоимости земельного участка подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Экспертиза Собственности» Торгово-Промышленной Палаты Российской Федерации (далее – отчет № 25/0414), согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2013 г. составляет 250 997 000 руб. с учетом НДС, подтвержденный положительным экспертным заключением от 20 мая 2014 г. № Э14-0512-01-01, подготовленным Некоммерческим Партнерством по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

Суд первой инстанции с учетом фактических обстоятельств дела, установив, что заявителем соблюден досудебный порядок, оценив представленные заявителем отчет № 25/0414, подтвержденный положительным экспертным заключением, установил кадастровую стоимость нежилых помещений, равной их рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2013 г., в размере 250 997 000 руб.

В апелляционной жалобе Правительство Москвы и Департамент городского имущества города Москвы указывают, что суд рассмотрел исковое заявление по правилам публичного производства, хотя Общество обращалось в суд с иском заявлением, реализация Обществом права на установление кадастровой стоимости нежилых помещений в размере их рыночной стоимости не свидетельствует о недостоверности результатов государственной кадастровой оценки, увеличение размера налога на имущество организаций в связи с изменением кадастровой стоимости нежилых помещений само по себе не нарушает права заявителя.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что указанные доводы подлежат отклонению.

Согласно статье 245 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд рассматривает как дела, возникающие из публичных правоотношений, по указанным в этой статье заявлениям, так и иные дела, возникающие из публичных правоотношений и отнесенные федеральным законом к ведению суда.

Отношения по установлению кадастровой стоимости земельного участка регулируются нормами статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации, главой III¹ Федерального закона от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности» (далее – Федеральный закон «Об оценочной деятельности») и относятся к сфере публичных правоотношений в силу следующего.

Учитывая, что сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости являются сведениями федерального государственного информационного ресурса (государственного кадастра недвижимости), носят общедоступный характер, являются основанием для определения размера налоговых обязательств и утверждаются решением исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, оспаривание этих сведений осуществляется по правилам производства по делам, возникающим из публичных правоотношений (глава 23 Гражданского процессуального кодекса), вне зависимости от формы обращения лица в суд.

Специальным нормативным правовым актом, устанавливающим порядок и основания пересмотра кадастровой стоимости, в том числе в суде, является Федеральный закон «Об оценочной деятельности».

Согласно статье 24¹⁸ названного федерального закона результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путем установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как усматривается из материалов дела, налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении нежилых помещений, принадлежащих заявителю на праве собственности, определяется как их кадастровая стоимость. Обращаясь с указанным выше заявлением в суд, Общество реализовало свое право на законный способ уточнения одной из основных экономических характеристик нежилых помещений, используемой, в том числе в целях налогообложения – кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Вместе с тем Судебная коллегия считает обоснованными доводы апелляционной жалобы и письменных пояснений Правительства Москвы и Департамента городского имущества города Москвы о том, что отчет № 25/0414 не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Статьей 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности» предусмотрено, что итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке такого объекта, который подготавливается в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Согласно статье 24¹⁸ Федерального закона «Об оценочной деятельности» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, не может быть определена на произвольную дату.

Порядок определения кадастровой стоимости помещений, которые не были включены в перечень объектов недвижимости при проведении государственной кадастровой оценки, регламентируется положениями статьи 24¹⁹ Федерального закона «Об оценочной деятельности» и пункта 4.1 Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утвержденного приказом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации от 18 марта 2011 г. № 113.

Из содержания указанных выше нормативных правовых актов следует, что, если включение сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтенном помещении или изменение учетных характеристик произошли после даты проведения очередной государственной кадастровой оценки, но до даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости, кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости определяется заново после утверждения результатов государственной кадастровой оценки на основе указанных результатов. При этом кадастровая стоимость такого объекта недвижимости определяется на дату внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости.

Из материалов дела видно, что постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2013 г. № 752-ПП (далее – Постановление № 752-ПП) утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве, и в частности установлены минимальные и средние удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости в разрезе территориальных единиц города Москвы по состоянию на 1 января 2013 г., которые применяются с 1 января 2014 г.

Нежилые помещения с кадастровым номером 77:03:0003013:3821 не были включены в перечень объектов недвижимого имущества, подлежащих государственной кадастровой оценке, Постановление № 752-ПП не содержит сведений об их кадастровой стоимости. Сведения о нежилых помещениях внесены в государственный кадастр недвижимости 15 августа 2013 г., их

кадастровая стоимость определена в индивидуальном порядке в размере 408 229 029 руб. 23 коп.

Вместе с тем рыночная стоимость нежилых помещений в отчете № 25/0414 определена по состоянию на 1 января 2013 г., то есть на дату, отличную от даты внесения сведений о них в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения их кадастровой стоимости.

Таким образом, отчет № 25/0414, не подтверждает итоговую рыночную стоимость нежилых помещений на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость.

Судебное решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости, допустимости и достоверности или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании. В данном случае суд принял решение по результатам оценки доказательств, которые не могут служить достоверными доказательствами по делу, что в силу статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены решения суда с вынесением нового решения об отказе в удовлетворении заявления.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 327, 328, 329 и 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского городского суда от 4 декабря 2014 г. отменить.

Принять по делу новое решение.

В удовлетворении заявления об установлении с 15 августа 2013 г. кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровым номером 77:03:0003013:3821 общей площадью 3 896,1 кв. м, расположенных по адресу: город Москва, Барабанный переулок, дом 3, равной их рыночной стоимости, в размере 250 997 000 руб. обществу с ограниченной ответственностью «Легион» отказать.

Председательствующий

Судьи