ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-АПГ15-64

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 31 августа 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Абакумовой И.Д. и Корчашкиной Т.Е.

при секретаре Костереве Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению открытого акционерного общества «Технопарк «Орбита» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости,

по апелляционной жалобе открытого акционерного общества «Технопарк «Орбита» на решение Московского городского суда от 20 мая 2015 г., которым в удовлетворении заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя ОАО «Технопарк «Орбита» Щербининой М.С., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, возражения представителя Правительства Москвы и Департамента городского имущества г. Москвы Решетникова Д.К., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

открытое акционерное общество «Технопарк «Орбита» (далее – ОАО «Технопарк «Орбита», общество) обратилось в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:1003, равной его рыночной стоимости, по состоянию на 1 января 2013 г.

В обоснование заявленных требований заявитель указал на то, что кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 136 976 038,40 руб., которая не соответствует его рыночной стоимости – 986 172 000 руб.,

определённой в отчёте независимого оценщика. Данное обстоятельство затрагивает его права, поскольку кадастровая стоимость влияет на размер арендной платы, уплачиваемой им как пользователем данного земельного участка.

Досудебный порядок обществом соблюдён.

Решением Московского городского суда от 20 мая 2015 г. в удовлетворении заявления общества отказано.

В апелляционной жалобе ОАО «Технопарк «Орбита» просит отменить судебный акт, как принятый с нарушением норм материального права, и принять новое решение об удовлетворении заявления.

Относительно доводов, изложенных в жалобе, Правительством Москвы и Департаментом городского имущества г. Москвы представлены возражения.

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

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалоба не подлежит удовлетворению.

Как видно из материалов дела, общество является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:1003 общей площадью 32 488 кв. м, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Кулакова, вл. 20 (далее — земельный участок, объект оценки, объект недвижимости). На кадастровый учёт земельный участок поставлен 18 марта 2011 г. и был включён в перечень объектов, подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков на территории г. Москвы по состоянию на 1 января 2013 г.

Впоследствии распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 1 июля 2013 г. № 5177 был изменён вид разрешённого использования земельного участка, произошёл кадастровый учёт изменений сведений о земельном участке и актом от 31 декабря 2013 г. определена его кадастровая стоимость в размере 1 136 976 038,40 руб.

Общество оспорило результаты определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по г. Москве, а затем в суде.

Отказывая в удовлетворении заявления суд правомерно исходил из того, что положениями статей 24^{18}, 24^{19} Закона об оценочной деятельности установлено, что датой установления рыночной стоимости объекта недвижимости, поименованного в статье 24^{19} Закона об оценочной деятельности (в том числе вновь образованного), является дата внесения сведений о нём в государственный кадастр недвижимости, повлёкшего необходимость определения кадастровой стоимости, несмотря на то, что для целей определения их кадастровой стоимости применяются средние показатели кадастровой стоимости, установленные при проведении государственной кадастровой оценки земель.

В случае образования нового или включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённом земельном участке, а также в случаях изменения характеристик земельного участка, влияющих на кадастровую стоимость (отнесение земельного участка к другой категории земель, изменение вида разрешённого использования земельного участка или уточнения площади земельного участка) определение кадастровой стоимости проводится в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка, утверждёнными приказом Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. № 222.

В данном случае кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:1003 определена в связи с изменением вида разрешённого использования, следовательно, отчёт об определении рыночной стоимости земельного участка от 15 июня 2014 г. № 80-05-14/1, положительное экспертное заключение от 25 июня 2014 г. № 1182/06/14 представлены на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, то есть не на дату определения кадастровой стоимости данного земельного участка.

Таким образом, представленные заявителем доказательства не являются надлежащими, поскольку не соответствуют требованиям действующего законодательства, в том числе Федерального закона № 135-ФЗ, и федеральным стандартам оценки.

При рассмотрении дела судом не допущено нарушений, предусмотренных законом в качестве оснований для отмены судебного акта в апелляционном порядке, в том числе и тех, ссылки на которые имеются в апелляционной жалобе.

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

определила:

решение Московского городского суда от 20 мая 2015 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу открытого акционерного общества «Технопарк «Орбита» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи