

1. Применение доходного и сравнительного подходов без обоснования в отчете отказа от применения затратного подхода.

2. Использование оценщиком объектов-аналогов, значительно отличающихся по своим характеристикам от объекта оценки без применения достаточных корректировочных коэффициентов.

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 4 февраля 2015 г. N 25-АПГ14-7

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Меркулова В.П.,
судей Абакумовой И.Д. и Александрова В.Н.
при секретаре Акулове Д.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению федерального государственного унитарного предприятия "Российский федеральный ядерный центр - Всероссийский научно-исследовательский институт экспериментальной физики" к федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Астраханской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости,

по апелляционной жалобе федерального государственного унитарного предприятия "Российский федеральный ядерный центр - Всероссийский научно-исследовательский институт экспериментальной физики" на решение Астраханского областного суда от 23 октября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., объяснения представителя федерального государственного унитарного предприятия "Российский федеральный ядерный центр - Всероссийский научно-исследовательский институт экспериментальной физики" Горбунова С.М., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, возражения представителя правительства Астраханской области и территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Астраханской области Башмакова Н.М., полагавшего решение суда не подлежащим отмене, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

федеральное государственное унитарное предприятие "Российский федеральный ядерный центр - Всероссийский научно-исследовательский институт экспериментальной физики" (далее - ФГУП "РФЯЦ-ВНИИЭФ") обратилось в Астраханский областной суд с заявлением к федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Астраханской области (далее - ФГБУ "ФКП Росреестра" по Астраханской области) об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 30:10:110308:67, равной его рыночной стоимости, в размере 901 300 руб.

К участию в деле привлечены Правительство Астраханской области, территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Астраханской области (далее - ТУ Росимущества в Астраханской области), администрация муниципального образования "Город Харабали", Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области (далее - Управление Росреестра по Астраханской области).

Решением Астраханского областного суда от 23 октября 2014 г. заявленные требования оставлены без удовлетворения.

В апелляционной жалобе ФГУП "РФЯЦ- ВНИИЭФ" просит отменить решение Астраханского областного суда от 23 октября 2014 г. и принять по делу новое решение, ссылаясь на неправильное применение судом норм материального права и ненадлежащее исследование судом представленных в дело доказательств.

Относительно апелляционной жалобы Правительством Астраханской области и ФГБУ "ФКП Росреестра" по Астраханской области представлены возражения.

Представители ТУ Росимущества в Астраханской области и администрации муниципального образования "Город Харабали", извещенные о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы своевременно и в надлежащей форме, в судебное заседание не явились. От Управления Росреестра по Астраханской области поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя управления. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу об отсутствии предусмотренных [статьей 330](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены или изменения решения суда в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании договора аренды от 23 июня 2011 г. N 87-з, заключенного между ТУ Росимущества в Астраханской области (арендодатель) и ФГУП "РФЯЦ-ВНИИЭФ" (арендатор), арендатору предоставляется в аренду земельный участок для эксплуатации гостиницы из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 30:10:110308:67 общей площадью 4 953 кв. м, находящийся по адресу: Астраханская область, Харабалинский район, г. Харабали, ул. 3-я Набережная, 20. На участке расположены пять объектов недвижимости (гостиницы, котельная), принадлежащие заявителю на праве хозяйственного ведения.

По договору размер арендной платы установлен в соответствии с [подпунктом "д" пункта 3](#) Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. N 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", и составляет 2% кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

Постановлением Правительства Астраханской области от 25 декабря 2013 г. N 584-П "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных на территории Астраханской области" кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 30:10:110308:67 по состоянию на 1 января 2013 г. определена в размере 5 955 536 руб.

В соответствии с отчетом от 29 апреля 2014 г. N 04/04-14, выполненным обществом с ограниченной ответственностью "Авторизированный центр оценки" по заказу ФГУП "РФЯЦ-ВНИИЭФ", рыночная стоимость спорного объекта недвижимости определена по состоянию на 1 января 2013 г. в размере 901 300 руб. Согласно экспертному заключению от 2 июня 2014 г. N 1653/2014, подготовленному Общероссийской общественной организацией "Российское общество оценщиков", отчет от 29 апреля 2014 г. N 04/04-14 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

В целях установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости заявитель обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Астраханской области, созданную на основании Приказа Росреестра от 24 декабря 2012 г. N П/453 (далее - Комиссия). Решением Комиссии от 11 июля 2014 г. N 20 заявление ФГУП "РФЯЦ-ВНИИЭФ" отклонено по причине несоответствия оформления и содержания отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

ФГУП "РФЯЦ-ВНИИЭФ", полагая, что установленная кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости и нарушает его права как арендатора, обратилось с указанным выше заявлением в суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд указал, что представленный ФГУП "РФЯЦ-ВНИИЭФ" отчет оценщика не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и не подтверждает достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

Выводы суда, изложенные в решении, основаны на анализе действующего законодательства, подтверждаются материалами дела, и оснований для признания их неправильными не имеется.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно [пункту 5 статьи 65](#) Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным [Кодексом](#), федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

[Пунктом 3 статьи 66](#) Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Согласно [пункту 1 этой же статьи](#) рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным [законом](#) об оценочной деятельности.

Согласно [статье 3](#) Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон "Об оценочной деятельности") для целей указанного 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, перечисленные в названной [статье](#).

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке такого объекта.

Согласно [пункту 3](#) федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. N 254 (далее - ФСО N 3) отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, поименованным федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В соответствии с [пунктом 20](#) федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. N 256 (далее - ФСО N 1), оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом первой инстанции, при оценке земельного участка оценщик применил доходный и сравнительный подходы, при этом отчет не содержит обоснование отказа от применения затратного подхода.

В рамках сравнительного подхода оценщик использовал метод сравнения продаж по объектам-аналогам, предусматривающий сравнение объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость ([пункт 14](#) ФСО N 1).

Согласно Методическим [рекомендациям](#) по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. N 568-р (далее - Методические рекомендации), применение метода сравнения продаж предусматривает определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения

характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировку по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающую их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Судом установлено, что в качестве объектов-аналогов оценщик выбрал земельные участки, существенно отличающиеся по элементам сравнения от оцениваемого земельного участка, при этом проведенные корректировки объектов-аналогов по большинству элементов сравнения равны единице, что не влияет на стоимость объекта оценки.

Также судом обоснованно указано, что отчет оценщика не соответствует подпункту "в" пункта 8, пункту 12 ФСО N 3 в части указания информации о всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта.

Отклоняется довод апелляционной жалобы о том, что судом не изучены выводы экспертного заключения от 2 июня 2014 г. N 1653/2014, согласно которому отчет от 29 апреля 2014 г. N 04/04-14 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Статья 17.1 Закона "Об оценочной деятельности" устанавливает, что под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям этого Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 июля 2011 г. N 328 утвержден федеральный стандарт оценки "Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО N 5)" (далее - ФСО N 5), пунктом 4 которого установлено, что под экспертизой отчета об оценке понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком (оценщиками), являющимся (являющимися) членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы.

В ходе проведения экспертизы отчета об оценке проводится исследование работы, выполненной оценщиком (оценщиками).

В экспертном заключении указываются в том числе:

результаты проверки отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в частности требованиям Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;

результаты проверки обоснованности выбранных оценщиком методов оценки в рамках каждого из использованных оценщиком подходов к оценке и проверки соответствия выполненного в отчете расчета стоимости объекта оценки соответствующим подходам и методам;

результаты и обоснование иных действий эксперта при проведении экспертизы на подтверждение стоимости;

вывод по итогам проведения экспертизы отчета об оценке, который должен быть обоснован (пункт 16 ФСО N 5).

В данном случае представленное в материалы дела заключение эксперта саморегулируемой организации оценщиков нельзя признать соответствующим указанным положениям ФСО N 5 и,

следовательно, надлежащим доказательством соответствия отчета оценки требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, проведенная экспертиза отчета носит нормативно-методический характер и не является подтверждением стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке.

При рассмотрении настоящего дела судом не допущено нарушений норм материального права и норм процессуального права, предусмотренных законом в качестве основания для отмены решения суда в апелляционном порядке, в том числе и тех, ссылки на которые имеются в апелляционной жалобе ФГУП "РФЯЦ-ВНИИЭФ". Основная часть доводов заявителя апелляционной жалобы повторяет изложенное при первичном рассмотрении дела, чему дана надлежащая правовая оценка.

Таким образом, оснований для отмены судебного акта не имеется.

Руководствуясь [статьями 327, 328 и 329](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Астраханского областного суда от 23 октября 2014 г. - оставить без изменения, апелляционную жалобу федерального государственного унитарного предприятия "Российский федеральный ядерный центр - Всероссийский научно-исследовательский институт экспериментальной физики" - без удовлетворения.

- 1. Закрепленная ранее в договоре величина арендной платы за помещения в объектах недвижимости, не подлежит изменению в результате приведения кадастровой стоимости к рыночной в спорных объектах недвижимости**
- 2. Рыночная стоимость объекта отраженная в отчете не может являться достоверной при несоблюдении сроков на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.**

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 4 февраля 2015 г. N 81-АПГ14-13

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего В.П. Меркулова, судей Абакумовой И.Д. и Александрова В.Н. при секретаре Акулове Д.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению Вишневской О.Г. к федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Кемеровской области об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости, в размере равном их рыночной стоимости, по апелляционной жалобе Вишневской О.Г. на решение Кемеровского областного суда от 6 октября 2014 г.

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

установила:

Вишневская О.Г. обратилась в суд с заявлением к федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Кемеровской области (далее - ФГБУ "ФКП" Росреестра по Кемеровской области) об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 42:30:0101001:10016, 42:30:0101001:10019, 42:30:0101001:10018, 42:30:0101001:10020, 42:30:0101001:10017 в размере, равном их рыночной стоимости, в соответствии с отчетом оценщика от 9 августа 2014 г. N ОН/16-08-2014.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, привлечено общество с ограниченной ответственностью "ЛИС-лайн", являющееся собственником указанных объектов недвижимости (далее - Общество).

Решением Кемеровского областного суда от 6 октября 2014 г. в удовлетворении заявленных требований отказано. При этом суд сделал вывод, что установлением кадастровой стоимости права Вишневской О.Г. не нарушены.

В апелляционной жалобе Вишневская О.Г. просит отменить решение суда, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, несоответствие выводов суда обстоятельствам дела.

Общество поддержало доводы апелляционной жалобы.

Относительно апелляционной жалобы ФГБУ "ФКП" Росреестра по Кемеровской области представлены возражения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме, в судебное заседание не явились. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

Как следует из материалов дела и установлено судом, на основании договора аренды от 1 августа 2014 г. № Б/н, заключенного между Обществом (арендодатель) и Вишневской О.Г. (арендатор), арендатору предоставляются в пользование следующие объекты недвижимого имущества:

- офис, назначение: нежилое, общая площадь 3 855,6 кв. м, этажи 1, 2, 3, 4, 5, 6, номера на поэтажном плане: 1 этаж - № 25 - 87; 2 этаж - № 14 - 77; 3 этаж - № 19 - 92; 4 этаж - № 1 - 6; 5 этаж - № 1 - 5; 6 этаж - № 1 - 5, кадастровый номер 42:30:0101001:10016, ранее учетный (условный) - 42-42-06/155/2008-450;

- офис, назначение: нежилое, общая площадь 1700,4 кв. м, этажи 1, 2, 3, номера на поэтажном плане 1 этажа - № 1 - 15; 111 - 125; 2 этаж - № 1 - 12; 3 этаж - № 1 - 17, кадастровый номер 42:30:0101001:10019, ранее учетный (условный) - 42-42-06/161/2008-244;

- офис, назначение: нежилое, общая площадь 1271,1 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане: № 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, кадастровый номер 42:30:0101001:10018, ранее учетный (условный) - 42-42-06/161/2008-242;

- офис, назначение: нежилое, общая площадь 402 кв. м, этажи 1, 2, номера на поэтажном плане 1 этажа № 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96; 2 этаж - № 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 88, 89, кадастровый номер 42:30:0101001:10020, ранее учетный (условный) - 42-42-06/161/2008-243;

- офис, назначение: нежилое, общая площадь 484,8 кв. м, этажи 1, 2, номера на поэтажном плане 1 этажа - № 97 - 110; 2 этаж - № 85 - 87, 90 - 96, кадастровый номер 42:30:0101001:10017, ранее учетный (условный) - 42-42-06/156/2008-262 (далее - спорные объекты недвижимости).

Указанные объекты недвижимости располагаются по адресу: <...>.

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.

Спорные объекты недвижимости не вошли в перечень объектов, кадастровая стоимость которых была утверждена указанным нормативным правовым актом, и результаты кадастровой оценки не содержат сведений об их кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости определена в соответствии с актами определения кадастровой стоимости от 1 августа 2014 г. № 4200/101/14-57051/3, 4200/101/14-56967/1, 4200/101/14-56930/1, 4200/101/14-57084/1, 4200/101/14-56935/2, утвержденными ФГБУ "ФКП" Росреестра по Кемеровской области, в следующих размерах:

- кадастровый номер 42:30:0101001:10016 - 43 897 124,12 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10019 - 18 847 896,76 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10018 - 14 471 842,12 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10020 - 4 455 924,78 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10017 - 5 519 588,59 рубля.

В соответствии с отчетом от 9 августа 2014 г. № ОН/16-08-2014, выполненным обществом с ограниченной ответственностью "Юридическое агентство "Октопус", рыночная стоимость спорных объектов недвижимости определена по состоянию на 2 июня 2011 г. в следующем размере:

- кадастровый номер 42:30:0101001:10016 - 17 384 000,00 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10019 - 7 667 000,00 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10018 - 5 731 000,00 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10020 - 1 812 000,00 рубля;

- кадастровый номер 42:30:0101001:10017 - 2 186 000,00 рубля.

Согласно экспертному заключению, подготовленному саморегулируемой организацией оценщиков "Некоммерческое партнерство "Межрегиональный союз оценщиков" от 16 сентября 2014 г., № 793/09-14, отчет от 9 августа 2014 г. № ОН/16-08-2014 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Полагая, что установленная кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости и нарушает ее права как арендатора, Вишневская О.Г. обратилась с указанным выше заявлением в суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал, что Вишневской О.Г. не предоставлено право на обращение в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости

указанных объектов в размере их рыночной стоимости. В обоснование данного вывода суд отметил, 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 расчета арендной платы был установлен сторонами договора в добровольном порядке, следовательно, результаты определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости не затрагивают права и обязанности Вишневской О.Г.

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

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 расчета арендных платежей в силу закона или в силу договора.

Вместе с тем Судебная коллегия считает возможным не отменять решение суда по указанным выше обстоятельствам, поскольку заявление Вишневской О.Г. не подлежит удовлетворению по иным основаниям.

В соответствии со [статьей 24.18](#) Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации) 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.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

[Статьей 24.19](#) Закона об оценочной деятельности в Российской Федерации установлено, что при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных данной [статьей](#), является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с указанной [статьей](#).

Как усматривается из материалов дела, основанием для определения кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 42:30:0101001:10017, 42:30:0101001:10019, 42:30:0101001:10020 являлось проведение кадастрового учета в связи с образованием объекта недвижимости, в отношении объектов с кадастровыми номерами 42:30:0101001:10016 и 42:30:0101001:10018 - включение сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтенном объекте недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости оспариваемых объектов недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости 1 августа 2014 г. на основании указанных выше актов определения кадастровой стоимости в соответствии с [пунктами 3.1, 3.2](#) 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 Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 марта 2011 г. N 113.

Таким образом, отчет оценщика от 9 августа 2014 г. N ОН/16-08-2014, в котором рыночная стоимость оспариваемых объектов недвижимости определена по состоянию на 2 июня 2011 г. не является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости указанных объектов.

В связи с изложенным, оснований для удовлетворения заявления Вишневской О.Г. 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, апелляционную жалобу Вишневской О.Г. - без удовлетворения.

В отчете неверно указан объект оценки, при использовании корректировок отсутствует их описание и размер.

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 14 апреля 2014 г. N ВАС-4244/14

**ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ
ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
Судей Поповой Г.Г., Попова В.В.

рассмотрела заявление администрации города Сочи о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.10.2013 по делу N А32-3681/2013, [постановления](#) Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2014 и [постановления](#) Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.03.2014 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью "Экологическая фирма "Санитар" (г. Сочи Краснодарского края) к обществу с ограниченной ответственностью "Бизнес-Оценка" (г. Сочи Краснодарского края) и администрации города Сочи (г. Сочи Краснодарского края) о признании недостоверным (недействительным) отчета об оценке нежилых помещений, определении действительной рыночной стоимости помещений,
суд

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Экологическая фирма "Санитар" (далее - фирма) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Бизнес-Оценка" (далее - общество) и администрации города Сочи (далее - администрация) о признании недостоверным (недействительным) отчета от 22.06.2012 N 13С/17/ОН-2012 об оценке нежилых помещений первого этажа N 61 и 62 (литера А) общей площадью 104,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Армавирская, 98, а также определении действительной рыночной стоимости нежилых помещений первого этажа N 61 и 62 (литера А) общей площадью 104,7 кв. м, расположенных по адресу: г. Сочи, Лазаревский район, ул. Армавирская, 98, в размере 2 908 775 рублей.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.10.2013 требования удовлетворены.

[Постановлением](#) Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2014 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа [постановлением](#) от 12.03.2014 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов администрация просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права и несоответствие выводов обстоятельствам спора.

Изучив принятые по делу судебные акты и доводы заявителя, коллегия судей приходит к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных [статьей 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, фирма в соответствии с положениями Федерального [закона](#) от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" имеет преимущественное право на приватизацию арендуемого им нежилого помещения.

Не согласившийся с ценой имущества, определенной независимым оценщиком, по которой ему предложено приобрести объект недвижимости, предприниматель обратился в суд с настоящим иском.

На основании проведенной по делу экспертизы суды констатировали, что отчет общества от 22.06.2012 N 13С/17/ОН-2012 не соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и Федеральным стандартам оценки (ФСО), имеет ряд нарушений, в том числе: при указании общей информации, идентифицирующей объект оценки в разделе 1 "Основные факты и выводы" неверно указан объект оценки; при использовании корректировок отсутствует их описание и размер (пункт 4 ФСО N 3).

В соответствии с результатами проведенной экспертизы рыночная стоимость подлежащего отчуждению имущества определена в размере 2 908 775 рублей.

По итогам оценки фактических обстоятельств спора суды пришли к выводу о том, что спорный отчет об оценке рыночной стоимости помещений, выполненный обществом, в силу допущенных нарушений не отражает реальной рыночной стоимости имущества, а значит, указанная в нем величина не может быть использована при определении цены продажи этих помещений. При изложенных обстоятельствах суды заявленные фирмой требования подлежащими удовлетворению.

Доводы заявителя по существу направлены на переоценку установленных судами обстоятельств спора, поэтому не могут быть приняты во внимание при решении вопроса о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьями 299, 301, 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

определил:

в передаче дела N А32-3681/2013 в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения Арбитражного суда Краснодарского края от 11.10.2013, [постановления](#) Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2014 и [постановления](#) Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 12.03.2014 отказать.

Председательствующий судья
Е.Е.БОРИСОВА

Судьи
Г.Г.ПОПОВА
В.В.ПОПОВ

Существенное расхождение в значениях рыночной стоимости объекта, отраженное в отчетах двух разных оценочных компаний.

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 29 января 2014 г. N ВАС-261/14

ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ
ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Харчиковой Н.П., судей Бондаренко С.П., Прониной М.В. рассмотрела в судебном заседании заявление Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу от 25.12.2013 N 78/07/19378 о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.03.2013 по делу N А56-64178/2012, **постановления** Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 и **постановления** Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.10.2013 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Коммерческо-технический центр "Профит" (Санкт-Петербург, далее - общество) о признании недействительными постановлений судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по исполнению особых исполнительных производств Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу Евтушенко А.С. (далее - судебный пристав-исполнитель) от 08.10.2012 N 115147/12/22/78 о принятии результатов оценки имущества должника и N 115148/12/22/78 о передаче арестованного имущества на торги, а также о признании незаконным бездействия судебного пристава-исполнителя по снятию ареста со следующего имущества общества: нежилое помещение, общей площадью 223,4 кв. м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 9, корпус 1, помещение 23 Н (кадастровый номер 78:12:7149Б:3001:27:1); нежилое помещение, общей площадью 62,1 кв. м, находящееся по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, улица Шелгунова, дом 9, корпус 1, помещение 24 Н (кадастровый номер 78:12:7149Б:3001:27:3) (с учетом уточнения требований).

Суд

установил:

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 05.03.2013, оставленным без изменения **постановлением** Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 и **постановлением** Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.10.2013, требования общества удовлетворены.

В заявлении о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора Управление Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу (далее - управление) просит их отменить, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, в удовлетворении требований общества отказать.

Изучив содержание принятых по делу судебных актов, доводы заявителя, коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации считает, что заявление управления подлежит отклонению по следующим основаниям.

Как установлено судами, в рамках сводного исполнительного производства N 22/1/775/16/2008-СД, возбужденного 12.11.2009 о взыскании 9 425 938 рублей 85 копеек с общества в пользу общества с ограниченной ответственностью "ЭлитБизнесЛайн", 17.12.2010 судебным приставом-исполнителем был наложен арест на принадлежащие должнику объекты недвижимости.

Судебный пристав-исполнитель вынес постановление от 29.06.2012, которым назначил оценщика (общество с ограниченной ответственностью "Юридическое агентство "Алтра "Северо-Запад"),

обладающего специальными знаниями в области оценки недвижимого имущества. Отчет N 069/200/6НЕ об оценке рыночной цены арестованного имущества составлен 18.07.2012, стоимость нежилых помещений определена как 28 642 000 рублей.

Постановлением от 08.10.2012 N 115147/12/22/78 судебный пристав-исполнитель принял результаты оценки и установил в целях принудительной реализации спорных объектов недвижимости рыночную цену, указанную в отчете оценщика.

Судебным приставом-исполнителем 08.10.2012 было вынесено постановление N 115148/12/22/78 о передаче арестованного имущества на торги (нежилое помещение общей площадью 1221,7 кв. м).

Общество, полагая, что постановления от 08.10.2012, а также действия судебного пристава-исполнителя нарушают его права и законные интересы, обратилось с настоящим заявлением в арбитражный суд.

Удовлетворяя требования заявителя в полном объеме, суды исходили из того, что постановления содержат недостоверные сведения о реальной рыночной стоимости арестованного имущества. Рыночная стоимость объекта более чем в два раза превышала долг по исполнительному производству, в связи с чем судебный пристав должен был снять арест с помещений.

Возражения управления об отсутствии оснований для признания постановлений судебного пристава-исполнителя незаконными подлежат отклонению.

Частью 1 статьи 85 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон об исполнительном производстве) установлено, что оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится судебным приставом-исполнителем по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

В пункте 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком" указано, что в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора судам следует учитывать, что согласно статье 12 от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки.

Судом первой инстанции по ходатайству заявителя была назначена судебная экспертиза. По результатам экспертизы общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга" составило заключение экспертов от 11.01.2013 N 345, в котором указало, что рыночная стоимость объектов недвижимости составила 83 547 214 рублей.

На этом основании судами сделан вывод о том, что цена объектов недвижимости, указанная в отчете от 18.07.2012 общества с ограниченной ответственностью "Юридическое агентство "Алтара "Северо-Запад" существенно ниже и не может быть использована в целях реализации имущества с торгов.

Таким образом, оспариваемые постановления пристава-исполнителя содержат недостоверные сведения о реальной рыночной стоимости арестованного имущества должника, что не соответствует требованиям Закона об исполнительном производстве и нарушает имущественные интересы общества.

Кроме того, рыночная стоимость объекта площадью 1221,7 кв. м более чем в два раза превышала сумму долга по спорному исполнительному производству на момент утверждения результатов оценки произведенных обществом с ограниченной ответственностью "Юридическое агентство "Алтара" Северо-Запад". В этой связи пристав-исполнитель должен был снять с нежилых помещений общей площадью 223,4 кв. м и 62,1 кв. м арест, поскольку другие задолженности по исполнительному производству у общества отсутствовали.

Таким образом, бездействие пристава-исполнителя, выраженное в ограничении прав на свободное распоряжение вышеуказанным имуществом, нарушило права и законные интересы общества, что на основании статей 198, 200 и 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для удовлетворения требования общества.

Доводы заявителя, по которым он не согласен с оспариваемыми судебными актами, являлись предметом судебного разбирательства, им дана соответствующая оценка судами нижестоящих инстанций.

Переоценка установленных судами нижестоящих инстанций фактических обстоятельств дела и представленных участниками спора доказательств в силу положений главы 36 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации в полномочия суда надзорной инстанции не входит.

В соответствии с [частью 4 статьи 299](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определение о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра оспариваемого судебного акта в порядке надзора может быть вынесено лишь при наличии оснований, предусмотренных [частью 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку названные основания для передачи дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации отсутствуют, оспариваемые судебные акты не могут быть пересмотрены в порядке надзора.

Учитывая изложенное и руководствуясь [статьями 299, 301, частью 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

определил:

в передаче дела N А56-64178/2012 Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения суда первой инстанции от 05.03.2013, [постановления](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.06.2013 и [постановления](#) Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 08.10.2013 отказать.

Председательствующий судья
Н.П.ХАРЧИКОВА

Судья
С.П.БОНДАРЕНКО

Судья
М.В.ПРОНИНА

1. Отчет о рыночной оценке не отвечает принципам обоснованности, однозначности, существенности и достоверности.

2. Суды обладают компетенцией по проверке достоверности и подлинности отчета независимого оценщика.

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 13 октября 2014 г. по делу N А46-8621/2013

Резолютивная часть постановления объявлена 09 октября 2014 года

Постановление изготовлено в полном объеме 13 октября 2014 года

Арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:

председательствующего Тихомирова В.В.

судей Бушмелевой Л.В.

Тамашакина С.Н.

при протоколировании судебного заседания с использованием средств аудиозаписи рассмотрел кассационную жалобу **открытого акционерного общества по производству мягких кровельных материалов "Омсккровля"** на [постановление](#) от 24.06.2014 Восьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Рыжиков О.Ю., Кливер Е.П., Кудрина Е.Н.) по делу N А46-8621/2013 по иску открытого акционерного общества по производству мягких кровельных материалов "Омсккровля" (644040, г. Омск, ул. Комбинатская, д. 38, копр. а/я, 544, ОГРН 1025500521826, ИНН 5501001004) к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (107078, г. Москва, пер. Орликов, д. 10, стр. 1, ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340) в лице **филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по Омской области** об установлении кадастровой стоимости земельного участка.

Третьи лица, участвующие в деле: Департамент имущественных отношений администрации города Омска; Департамент финансов и контроля администрации города Омска.

В заседании участвовали представители:

от Департамента финансов и контроля администрации города Омска - Окишев К.В. по доверенности от 12.09.2012 N 1224;

от открытого акционерного общества по производству мягких кровельных материалов "Омсккровля" - Дмитриенко Н.А. по доверенности от 15.09.2014.

Суд

установил:

открытое акционерное общество по производству мягких кровельных материалов "Омсккровля" (далее - ОАО "Омсккровля", общество) обратилось с иском к Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Омской области (далее - ФГБУ "ФКП Росреестра") об установлении в качестве кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:36:030801:20, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, - административного здания, почтовый адрес которого: Омская область, г. Омск, Советский административный округ, ул. Комбинатская, д. 38, рыночной стоимости в размере 109 326 150 руб., а также удельного показателя кадастровой стоимости в размере 461 рубль.

Решением от 17.10.2013 Арбитражного суда Омской области по делу N А46-8621/2013 исковые требования удовлетворены в полном объеме.

[Постановлением](#) от 24.06.2014 Восьмого арбитражного апелляционного суда решение отменено, по

делу принят новый судебный акт, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе ОАО "Омсккровля" указало на то, что выводы апелляционного суда не соответствуют фактическим обстоятельствам и материалам дела, судебные акты приняты с нарушением норм материального и процессуального права. **Считает, что у суда отсутствовали основания для назначения экспертизы, а также использование ее результатов для разрешения спора о достоверности величины рыночной стоимости объекта оценки в связи с тем, что таким доказательством является иной отчет о такой стоимости и необходимостью учета пункта 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком".**

Кроме того, кассатор в жалобе указал на то, что отчет эксперта составлен с нарушением норм законодательства об оценочной деятельности, на недоказанность нарушений прав Департамента финансов и контроля администрации города Омска (далее - Департамент финансов и контроля), на принятие судебного акта о правах лица, не участвовавшего в деле. Просит отменить **постановление** полностью и направить дело на новое рассмотрение в арбитражный суд апелляционной инстанции.

В письменном отзыве ответчик и Департамент финансов и контроля выразили несогласие с доводами жалобы.

В судебном заседании представители кассатора и Департамента финансов и контроля поддержали соответствующие доводы и возражения.

Учитывая надлежащее извещение ответчика и Департамента имущественных отношений администрации города Омска о времени и месте проведения судебного заседания, кассационная жалоба, согласно **части 3 статьи 284** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рассматривается в их отсутствие.

Проверив в соответствии со **статьями 286, 288** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемого судебного акта, кассационная инстанция не находит оснований для его отмены.

Из материалов дела следует, что обществу на праве аренды принадлежит земельный участок, категория земель "земли поселений", вид разрешенного использования "для производственных целей под здания, сооружения".

Земельный участок образован из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Дата внесения кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости - 10.11.2002.

Обращаясь в суд с указанными требованиями, общество указало на существенное превышение кадастровой стоимости земельного участка, содержащейся в государственном кадастре недвижимости, его рыночной стоимости, что противоречит положениям **пункта 3 статьи 66** Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и нарушает его права и законные интересы как арендатора данного земельного участка, уплачивающего арендную плату, определенную исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Удовлетворяя иски требования, суд первой инстанции принял во внимание представленные в материалы дела доказательства расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимости, определенной в отчете эксперта.

Повторно рассматривая дело, суд апелляционной инстанции, с учетом возражения и ходатайства третьего лица, назначил судебную экспертизу отчета оценщика. **Исследовав и оценив имеющиеся материалы дела, в том числе результаты указанной экспертизы, пришел к выводу о недостоверности обозначенного отчета и об отсутствии доказательств расхождения между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимости.**

Кассационная инстанция, отклоняя доводы жалобы и поддерживая выводы апелляционного суда, исходит из следующего.

Согласно положениям **статьи 66** ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с Федеральным **законом** об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных **пунктом 3 статьи 66** ЗК РФ. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Из указанного следует, что допускается не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и возможность определения кадастровой стоимости

земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

В соответствии с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в [постановлении](#) от 28.06.2011 N 913/11, права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Такое требование не связано с оспариванием действий органа кадастрового учета и подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального [кодекса](#) Российской Федерации назначается экспертиза.

[Статьей 24.16](#) Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности) предусмотрено, что в течение тридцати дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан обеспечить проведение экспертизы этого отчета, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости. По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает положительное или отрицательное экспертное заключение на указанный отчет.

В силу [статьи 24.19](#) Закона об оценочной деятельности к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка должно прилагаться, помимо прочих документов, положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, составивший отчет.

Судами установлено, что истцом в материалы дела представлен отчет оценщика от 14.06.2013 N 31/13, которым определена рыночная стоимость спорного земельного участка. Данный отчет получил положительное заключение саморегулируемой организации оценщиков.

Вместе с тем как в первой, так и в апелляционной инстанции Департамент финансов и контроля возражал по поводу законности данных отчета оценщика. В связи с этим по его ходатайству была назначена и проведена судебная экспертиза.

Заключение эксперта согласно [статье 89](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации признается документом, допускаемым в качестве доказательства по делу, которое подлежит оценке судом по правилам [статьи 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в совокупности с другими имеющимися в деле доказательствами.

Апелляционная инстанция, разрешая ходатайство Департамента о назначении нормативно-методической экспертизы отчета оценщика от 14.06.2013 N 31/13, исходил из необходимости его проверки.

[Оценив заключение эксперта N 15/01-2014 на указанный отчет, суд установил, что он не отвечает принципам обоснованности, однозначности, существенности и достоверности. В соответствии с требованиями пункта 19 ФСО N 1 и пункта 4 ФСО N 3, законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности он не может быть использован для определения рыночной стоимости рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 55:36:030801:20, расположенного относительно ориентира: Омская область, г. Омск, Советский административный округ, ул. Комбинатская, д. 38.](#)

При таких обстоятельствах выводы апелляционного суда соответствуют материалам дела и нормам права.

[Довод предпринимателя о том, что суды не обладают компетенцией по проверке достоверности и подлинности отчета независимого оценщика подлежит отклонению как противоречащий положениям арбитражного процессуального законодательства \(статьи 65, 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации\). Доказательств, опровергающих выводы суда, истцом не представлено.](#)

Ссылки на недоказанность нарушений прав Департамента финансов и контроля, на наличие нарушений прав лица, не привлеченного к участию в деле, следует отклонить как надуманные и противоречащие материалам дела и установленным обстоятельствам. Следует учитывать, что указанный Департамент представляет интересы муниципального образования и обладает соответствующей

компетенцией; обжалуемый судебный акт прямых последствий для указанного кассатором лица (эксперта) не влечет.

Не принимаются также доводы общества о противоречивости и незаконности результатов судебной экспертизы. Они не были предметом оценки апелляционного суда, а все принятые во внимание выводы экспертного заключения содержательных и документальных опровержений не получили.

Материалы дела исследованы апелляционным судом полно, всесторонне и объективно. Изложенные в обжалуемом судебном акте выводы соответствуют фактическим обстоятельствам дела и нормам права.

Таким образом, нарушений норм права, в том числе норм процессуального законодательства, влекущих безусловную отмену судебного акта, судом не допущено. В удовлетворении жалобы ОАО "Омсккровля" надлежит отказать.

Руководствуясь [пунктом 1 части 1 статьи 287](#), [статьей 289](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа

постановил:

[постановление](#) Восьмого арбитражного апелляционного суда от 24.06.2014 по делу N А46-8621/2013 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий
В.В.ТИХОМИРОВ

Судьи
Л.В.БУШМЕЛЕВА
С.Н.ТАМАШАКИН

Отрицательные результаты экспертизы саморегулируемой организации на отчет оценщика

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24 июля 2014 г. по делу N А42-2701/2011

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Журавлевой О.Р., судей Васильевой Е.С., Соколовой С.В., при участии от открытого акционерного общества "Арктикморнефтегазразведка" Яурова С.А. (доверенность от 10.04.2014 N 28), Забазнова И.В. (доверенность от 10.04.2014 N 32), от Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Мурманской области Черненко Н.В. (доверенность от 26.12.2013 N 02-09/06040), Мостовой К.В. (доверенность от 17.07.2014 N 02-09/03433), Серкова В.С. (доверенность от 01.07.2014 N 02-09/03036), Рябиновой Е.Ю. (доверенность от 17.07.2014 N 02-09/03432), рассмотрев 23.07.2014 в открытом судебном заседании кассационные жалобы открытого акционерного общества "Арктикморнефтегазразведка" и Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Мурманской области на решение Арбитражного суда Мурманской области от 31.12.2013 (судья Евтушенко О.А.) и [постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2014 (судьи Горбачева О.В. Будылева М.В., Дмитриева И.А.) по делу N А42-2701/2011,

установил:

Открытое акционерное общество "Арктикморнефтегазразведка", место нахождения: г. Мурманск, ул. Книповича, 33, корп. 3, ОГРН 1115190005567 (далее - Общество) обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с заявлением, уточненным в порядке [статьи 49](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), о признании частично недействительным решения Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Мурманской области (далее - Инспекция, налоговый орган) от 28.01.2011 N 1 о доначислении налогов, пени и санкций по результатам выездной налоговой проверки, в том числе:

- доначисление налога на прибыль, налога на добавленную стоимость (далее - НДС), соответствующих пени и налоговых санкций по эпизоду занижения выручки от реализации услуг по сдаче в аренду СПБУ "Мурманская" всего на сумму 2 230 768 624 руб., в том числе за 2007 год на сумму 1 186 644 362 руб., и за 2008 год на сумму 1 044 124 262 руб. (пункты 2.4.1.1, 2.4.6, 2.4.4.7 и 2.5.1 решения);

- доначисление НДС в сумме 23 245 128 руб. по эпизоду неправомерного применения налогоплательщиком освобождения от налогообложения НДС по оказанным услугам специалистов, носящих вспомогательный характер по отношению к реализации основных услуг по договору бербоут-чартера СПБУ "Мурманская" (пункт 2.5.2 решения);

- доначисление НДС в сумме 11 252 157 руб. по эпизоду неправомерного занижения облагаемого НДС оборота в результате неотражения в его составе стоимости услуг по сдаче в аренду на основании стандартного чартера СПБУ "Кольская" (пункт 2.5.3 решения);

- доначисления НДС в сумме 51 115 199 руб., по эпизоду занижения налоговой базы по НДС за 2007 и 2008 годы в связи с неправомерным занижением облагаемого НДС оборота в результате неотражения в его составе стоимости услуг по сдаче морских судов: ТБС "Нефтегаз-51", "Тумча", "Пасвик", "Нефтегаз-57", "Нефтегаз-55", ПО "Калевала" в тайм-чартер за пределами территории Российской Федерации (пункт 2.5.4 решения);

- доначисления налога на прибыль по эпизоду неправомерного включения в состав прочих расходов сумм НДС, предъявленных поставщиками Обществу при приобретении товаров (работ, услуг), в результате изменения удельного веса облагаемого и необлагаемого оборотов в общем объеме реализации в сумме 6 434 970 руб. (пункт 2.4.2.5 решения).

Решением суда первой инстанции от 31.12.2013 заявленные Обществом требования удовлетворены

частично. Решение Инспекции от 28.01.2011 N 1 признано недействительным по эпизоду занижения выручки от реализации услуг по сдаче в аренду СПБУ "Мурманская" (пункты 2.4.1.1, 2.4.6, 2.4.4.7 и 2.5.1 решения). В остальной части в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе Общество, ссылаясь на неверное применение судами норм материального права, просит отменить принятые судебные акты по эпизодам, связанным с применением освобождения от налогообложения НДС в отношении оказанных услуг на основании [статьи 148](#) НК РФ.

В кассационной жалобе Инспекция, ссылаясь на неверное применение судами норм материального права, просит отменить принятые судебные акты по эпизоду занижения выручки от реализации услуг по сдаче в аренду СПБУ "Мурманская". По мнению подателя жалобы, налоговым органом не допущено нарушений положений [статьи 40](#) НК РФ при определении рыночной стоимости арендной ставки по сдаче в аренду СПБУ "Мурманская". Кроме того, суды обеих инстанций отклонили ходатайства Инспекции о проведении судебной экспертизы для определения действительной налоговой обязанности Общества по уплате налога на прибыль и НДС.

В судебном заседании представители сторон поддержали доводы своих жалоб и возражали против удовлетворения жалоб друг друга.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, Инспекцией проведена выездная проверка соблюдения Обществом налогового законодательства за период с 01.01.2007 по 31.12.2008, по результатам которой составлен акт от 14.10.2010 N 18 и принято решение от 28.01.2011 N 1 о привлечении к налоговой ответственности, доначислении налогов и пеней.

Решением Управления Федеральной налоговой службы по Мурманской области от 06.04.2011 N 190 решение Инспекции частично изменено, в остальной части апелляционная жалоба налогоплательщика оставлена без удовлетворения.

Считая решение Инспекции не соответствующим требованиям действующего законодательства и нарушающим права и законные интересы хозяйствующего субъекта, Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании ненормативного акта налогового органа в части.

Суды обеих инстанций, удовлетворяя требование Общества по эпизоду занижения выручки от реализации услуг по сдаче в аренду СПБУ "Мурманская", правомерно руководствовались следующим.

Согласно [статье 247](#) НК РФ прибылью в целях [главы 25](#) Кодекса признаются полученные организацией доходы, уменьшенные на величину произведенных расходов.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 249](#) НК РФ доходом от реализации признаются выручка от реализации товаров (работ, услуг) как собственного производства, так и ранее приобретенных, выручка от реализации имущественных прав.

В [пункте 6 статьи 274](#) НК РФ указано, что для целей исчисления налоговой базы по налогу на прибыль рыночные цены определяются в порядке, аналогичном порядку определения рыночных цен, установленному [абзацем 2 пункта 3](#), а также [пунктами 4 - 11 статьи 40](#) Кодекса, на момент реализации или совершения внереализационных операций (без включения в них НДС, акциза).

В силу [статьи 146](#) НК РФ реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации, в том числе реализация предметов залога и передача товаров (результатов выполненных работ, оказание услуг) по соглашению о предоставлении отступного или новации, а также передача имущественных прав признается объектом налогообложения по НДС.

На основании [пункта 1 статьи 154](#) НК РФ налоговая база при реализации налогоплательщиком товаров (работ, услуг), если иное не предусмотрено настоящей [статьей](#), определяется как стоимость этих товаров (работ, услуг), исчисленная исходя из цен, определяемых в соответствии со [статьей 40](#) Кодекса, с учетом акцизов (для подакцизных товаров) и без включения в них налога.

Согласно [пункту 1 статьи 40](#) НК РФ, если иное не предусмотрено данной [статьей](#), для целей налогообложения принимается цена товаров, работ или услуг, указанная сторонами сделки. Пока не доказано обратное, предполагается, что эта цена соответствует уровню рыночных цен.

Из материалов дела следует, что ФГУП "АМНГР" в лице генерального директора Мнацаканяна О.С. (далее - судовладелец) 22.03.2006 заключило Стандартный чартер с иностранной компанией Beta Drilling AS (далее - фрахтователь) по сдаче в аренду самоподъемной буровой установки - СПБУ "Мурманская" (далее - договор аренды, чартер).

Согласно пункту 34 чартера фрахтователь должен выплачивать судовладельцу следующую арендную

плату:

- в течение мобилизационного периода - чартерную плату в размере 3 000 долларов США в сутки в первые 100 дней и в размере 4 000 долларов США - в последующие дни;

- в течение основного периода и продленного периода - чартерную плату в размере 42 000 долларов США в сутки, из которых 35 000 долларов США - чартерная ставка, 7 000 долларов США - оплата услуг специалистов судовладельца;

- в течение демобилизационного периода - чартерную плату в размере 4 000 долларов США в сутки.

В ходе выездной проверки Инспекцией установлено, что арендная ставка составляла 42 000 долларов США (с учетом НДС) в основной и продленный периоды действия чартера.

Подпунктом 3 пункта 2 статьи 40 НК РФ предусмотрено, что налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен при совершении внешнеторговых сделок.

Руководствуясь указанной нормой, а также статьей 95 НК РФ, налоговый орган назначил экспертизу по определению рыночной стоимости арендной ставки по сдаче в аренду СПБУ "Мурманская".

По результатам проведенной оценки ООО "Кольский Центр Оценки и Консалтинга" (экспертное заключение эксперта-оценщика Борщева В.В. от 12.10.2010 N 02-10-10), стоимость арендной ставки по сдаче в аренду иностранным фрахтователям на условиях договора чартера однородных объектов недвижимого имущества - буровых установок типа СПБУ "Мурманская" в сопоставимых коммерческих условиях составляет:

2007 год - 193 750 долларов США с учетом НДС;

2008 год - 178 000 долларов США с учетом НДС.

На основании изложенного Инспекция доначислила налог на прибыль и НДС.

Рыночная цена определяется с учетом положений, предусмотренных пунктами 4 - 11 статьи 40 НК РФ.

При этом учитываются обычные при заключении сделок между независимыми лицами надбавки к цене или скидки. В частности, при определении рыночной цены товара учитываются информация о заключенных на момент реализации этого товара сделках с идентичными (однородными) товарами в сопоставимых условиях, количество (объем) поставляемых товаров, сроки исполнения обязательств и др. При этом принимаются во внимание сделки между лицами, не являющимися взаимозависимыми.

Согласно пункту 4 статьи 40 НК РФ рыночной ценой товара (работы, услуги) признается цена, сложившаяся при взаимодействии спроса и предложения на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров (работ, услуг) в сопоставимых экономических (коммерческих) условиях.

В силу пункта 6 статьи 40 НК РФ идентичными признаются товары, имеющие одинаковые характерные для них основные признаки. При определении идентичности товаров учитываются, в частности, их физические характеристики, качество и репутация на рынке, страна происхождения и производитель. При определении идентичности товаров незначительные различия в их внешнем виде могут не учитываться.

В соответствии с пунктом 9 статьи 40 НК РФ условия сделок на рынке идентичных (а при их отсутствии - однородных) товаров, работ или услуг признаются сопоставимыми, если различие между такими условиями либо существенно не влияет на цену таких товаров, работ или услуг, либо может быть учтено с помощью поправок.

При отсутствии на соответствующем рынке товаров, работ или услуг сделок по идентичным (однородным) товарам, работам, услугам или из-за отсутствия предложения на этом рынке таких товаров, работ или услуг, а также при невозможности определения соответствующих цен ввиду отсутствия либо недоступности информационных источников для определения рыночной цены используется метод цены последующей реализации, при котором рыночная цена товаров, работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как разность цены, по которой такие товары, работы или услуги реализованы покупателем этих товаров, работ или услуг при последующей их реализации (перепродаже), и обычных в подобных случаях затрат, понесенных этим покупателем при перепродаже (без учета цены, по которой были приобретены указанным покупателем у продавца товары, работы или услуги) и продвижении на рынок приобретенных у покупателя товаров, работ или услуг, а также обычной для данной сферы деятельности прибыли покупателя (абзац первый пункта 10 статьи 40 НК РФ).

В соответствии с абзацем вторым пункта 10 статьи 40 НК РФ при невозможности использования метода цены последующей реализации (в частности, при отсутствии информации о цене товаров, работ

или услуг, в последующем реализованных покупателем) используется затратный метод, при котором рыночная цена товаров, работ или услуг, реализуемых продавцом, определяется как сумма произведенных затрат и обычной для данной сферы деятельности прибыли. При этом учитываются обычные в подобных случаях прямые и косвенные затраты на производство (приобретение) и (или) реализацию товаров, работ или услуг, обычные в подобных случаях затраты на транспортировку, хранение, страхование и иные подобные затраты.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в [Определении](#) от 04.12.2003 N 442-О, рыночная цена товаров определяется не произвольно, а в соответствии с требованиями [пунктов 4 - 11 статьи 40 НК РФ](#).

Таким образом, Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает определенную последовательность действий налогового органа: применение сравнительного метода, затем, метода цены последующей реализации, и наконец, затратного метода. Возможность применения каждого последующего метода обусловлена невозможностью использования предыдущего метода.

В рассматриваемом случае при определении рыночной цены услуги налоговым органом принято за основу экспертное заключение эксперта-оценщика N 02-10-10 от 12.10.2010, которое ни по форме, ни по содержанию не соответствует действующему законодательству, регулирующему порядок определения рыночной цены, что следует из заключения Экспертного совета некоммерческого партнерства саморегулируемой организации "Национальная коллегия специалистов-оценщиков" N Н110614-К от 28.07.2011.

Так, в экспертном заключении N 02-10-10 от 12.10.2010 отсутствуют источники официальной информации, имеются арифметические ошибки, не применены корректировки на отличия при выборе аналогов объекта оценки, а также отсутствует информация о ключевых факторах стоимости оцениваемых объектов.

С учетом изложенного судами обеих инстанций правомерно указано, что выводы, изложенные в заключении N 02-10-10 от 12.10.2010, нельзя признать обоснованными.

При таких обстоятельствах доначисление Обществу налогов, пеней и штрафов, исходя из арендной ставки в следующих размерах:

2007 год - 193 750 долларов США с учетом НДС,

2008 год - 178 000 долларов США с учетом НДС, нельзя признать обоснованным по размеру.

В кассационной жалобе Инспекция ссылается на приговор Первомайского районного суда города Мурманска от 22.11.2010.

Суды обеих инстанций, отклоняя доводы Общества, правомерно указали, что, поскольку при рассмотрении настоящего спора установлена правомерность доначисления НДС по указанным эпизодам, следовательно, отсутствуют правовые основания для признания недействительным решения налогового органа по данному эпизоду, так как изменение пропорции распределения "входного" НДС, приходящегося на облагаемый и необлагаемый оборот, является обоснованным.

С учетом вышеизложенного суд кассационной инстанции считает, что суды обеих инстанций правильно установили обстоятельства дела, всесторонне, полно и объективно исследовал все представленные сторонами документы и дали им надлежащую правовую оценку, обжалуемые судебные акты соответствуют нормам материального и процессуального права, и оснований для их отмены не имеется.

Руководствуясь [статьей 286](#), [пунктом 1 части 1 статьи 287](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

постановил:

Решение Арбитражного суда Мурманской области от 31.12.2013 и [постановление](#) Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.04.2014 по делу N А42-2701/2011 оставить без изменения, а кассационные жалобы открытого акционерного общества "Арктикморнефтегазразведка" и Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Мурманской области - без удовлетворения.

Возвратить открытому акционерному обществу "Арктикморнефтегазразведка" из федерального бюджета 1 000 руб. государственной пошлины, излишне уплаченной при подаче кассационной жалобы на основании платежного поручения от 14.05.2014 N 87141.

Непринятие результатов отчета о рыночной оценке в связи с тем, что не проводился личный осмотр объекта оценки, описание объекта проведено по информации, полученной от собственника.

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 18 февраля 2015 г. N 33-5381

Судья: Москаленко М.С.

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего Гербекова Б.И., судей Басырова И.И., Артюховой Г.М., при секретаре К.В.А., заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Гербекова Б.И. дело по апелляционным жалобам представителя К.В.И. по доверенности К.М.Н., представителя З. по доверенности К.М.Н.

на решение Тверского районного суда г. Москвы от 17 сентября 2014 года, которым постановлено: Взыскать с Департамента строительства г. Москвы в пользу К.В.И. в счет компенсации в связи со сносом гаража денежные средства в размере.... коп.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с Департамента строительства г. Москвы в пользу З. в счет компенсации в связи со сносом гаража денежные средства в размере... руб. 00 коп.

В остальной части иска отказать,

установила:

К.В.И. обратился в суд с иском к Департаменту строительства г. Москвы о взыскании денежной компенсации за гаражный бокс.

В обоснование иска указал, что он является собственником гаражного бокса N... расположенного по адресу: г. Москва, ..., стр...., на основании постановления Правительства г. Москвы от 09.03.2011 г. N 63-ПП осуществляется освобождение территорий от индивидуальных гаражей для последующего строительства объектов по государственному заказу. Ответчик предложил истцу выплатить денежную компенсацию за гаражный бокс в общей сумме..... руб. на основании отчета произведенного ЗАО "Консалтинговая группа Бизнес-КРУГ". Истец с размером компенсации не согласился, произвел оценку рыночной стоимости гаражного бокса. Согласно отчету ООО "Защита" рыночная стоимость указанного гаражного бокса составляет..... руб., которую истец К.В.И. просил взыскать с ответчика.

З. обратился в суд с иском к Департаменту строительства г. Москвы о взыскании денежной компенсации за гаражный бокс.

В обоснование иска указал, что он является собственником гаражного бокса N., расположенного по адресу: г. Москва, на основании постановления Правительства г. Москвы от 09.03.2011 г. N 63-ПП осуществляется освобождение территорий от индивидуальных гаражей для последующего строительства объектов по государственному заказу. Ответчик предложил истцу выплатить денежную компенсацию за гаражный бокс в общей сумме..... руб. на основании отчета произведенного ЗАО "Консалтинговая группа Бизнес-КРУГ". Истец с размером компенсации не согласился, произвел оценку рыночной стоимости гаражного бокса. Согласно отчету ООО "Защита" рыночная стоимость указанного гаражного бокса составляет... руб., которую истец З. просил взыскать с ответчика.

Определением суда от 20.05.2014 года гражданские дела по искам К.В.И., З. объединены в одно производство.

В судебном заседании представитель истцов К.М.Н. требования поддержала.

Представитель ответчика по доверенности Б. в судебном заседании возражал против удовлетворения иска по доводам, изложенным в письменных возражениях.

Представители третьих лиц Префектуры СВАО г. Москвы, Управления Росреестра по Москве в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого просит представитель К.В.И. и З. по доверенностям К.М.Н. по доводам апелляционных жалоб.

В заседание судебной коллегии истцы К.В.И., З., представитель ответчика Департамента строительства г. Москвы, представители третьих лиц Префектуры СВАО г. Москвы, Управления Росреестра по Москве не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, в связи с чем судебная коллегия, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, полагала возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Судебная коллегия, изучив материалы дела, заслушав объяснения представителя К.В.И. и З. по доверенностям К.М.Н., обсудив доводы апелляционных жалоб, нашла решение суда первой инстанции по настоящему делу подлежащим оставлению без изменения по следующим основаниям.

В соответствии с п. 3 Положения о порядке осуществления денежной компенсации владельцам сносимых индивидуальных гаражей при освобождении территорий города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 09.03.2011 N 63-ПП, выплата денежной компенсации производится органом исполнительной власти города Москвы, государственным казенным учреждением города Москвы, определенными в качестве государственного заказчика, либо государственным унитарным предприятием (государственным предприятием, казенным предприятием) города Москвы.

Согласно п. п. 1, 7.6 Положения о Департаменте строительства города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 05.03.2011 N 59-ПП, Департамент строительства города Москвы является функциональным органом исполнительной власти города Москвы, осуществляющим функции по реализации государственной политики в области градостроительства; государственного заказчика по размещению заказа на поставки товаров, оказание услуг, выполнение работ для объектов капитального строительства, проектирование, строительство, реконструкция которых осуществляется за счет средств бюджета города Москвы, Департамент обеспечивает в рамках установленной сферы деятельности проведение мероприятий, необходимых для освобождения территорий города Москвы под строительство объектов капитального строительства, осуществляемого за счет средств бюджета города Москвы.

Судом установлено, что К.В.И. является собственником гаражного бокса N., расположенного по адресу: г. Москва, ..., З. является собственником гаражного бокса N.... по тому же адресу.

Гаражи истцов подлежали сносу в соответствии с [Постановлением](#) Правительства Москвы от 16.02.2012 г. N 56-ПП, которым предусмотрено строительство инженерных коммуникаций и дорог мкрн. 51 - 52 района Марфино.

Распоряжением Префекта СВАО от 02.08.2011 г. утвержден список владельцев гаражей, попадающих в зону строительства инженерных коммуникаций и дорог мкрн. 51 - 52 района Марфино.

В соответствии с указанными нормативно-правовыми актами истцы вправе получить денежную компенсацию за снос гаражей.

ЗАО "Консалтинговая группа Бизнес-КРУГ" произведена оценка рыночной стоимости гаражей, расположенных по адресу: г. Москва, ..., в связи со сносом гаражей при освобождении территории г. Москвы для строительства объекта городского заказа.

Истцам предлагалась денежная компенсация за снос гаражей на основании отчета ЗАО "Консалтинговая группа Бизнес-КРУГ" об оценке от 28.06.2012 г., однако истцы не согласились с предложенной компенсацией, полагая, что сумма компенсации не соответствует рыночной стоимости.

Истцы самостоятельно обратились в ООО "Защита" для проведения независимой оценки стоимости сносимых гаражных боксов, согласно результатам отчета об оценке N.. рыночная стоимость гаража N... составляет... руб., согласно результатам отчета об оценке N.. рыночная стоимость гаража N.. составляет..... руб.

Как следует из представленных истцами отчетов, предметом оценки являлось право собственности на указанное выше имущество, оценка проводилась без влияния обременений.

Из материалов дела усматривается, что земельный участок, на котором расположены спорные гаражные боксы по адресу: Москва,, является собственностью города Москвы.

Решениями Останкинского районного суда г. Москвы от 25.07.2013 года за К.В.И., З. признано право

на получение компенсации за снесенные гаражи, а также установлено, что истцами использовались гаражные боксы без оформления права пользования земельным участком, то есть в отсутствие на то законных оснований.

В силу п. 2.3 Положения о порядке осуществления денежной компенсации владельцам сносимых индивидуальных гаражей при освобождении территорий города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 09.03.2011 N 63-ПП, освобождение территории - мероприятия, направленные на прекращение фактического пользования земельным участком, в том числе с прекращением соответствующих прав на землю, не связанные с процедурой изъятия земельных участков для государственных нужд.

Указанным Положением урегулирован вопрос о денежной компенсации владельцам сносимых индивидуальных гаражей при освобождении территорий города Москвы, не связанной с процедурой изъятия земельных участков для государственных нужд.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда о том, что оснований не доверять результатам экспертизы, проведенной в ЗАО "Консалтинговая группа Бизнес-КРУГ" не имеется, поскольку заключение составлено в соответствии с требованиями действующего законодательства, экспертом, имеющим специальное образование и право осуществлять оценочную деятельность.

При проведении оценки ЗАО "Консалтинговая группа Бизнес-КРУГ" исследовались документы по объекту оценки: распоряжение Префектуры СВАО г. Москвы. Оценщиками производился фактический осмотр объектов оценки, расположенных по адресу: г. Москва,

Между тем, представленные истцами отчеты ООО "Защита" произведены без учета правового режима земельного участка, предоставленного собственником земельного участка, т.е. г. Москвой, оценщиком не исследовались правоустанавливающие документы на земельный участок, основания и срок предоставления земельного участка для использования под автостоянку, гаражные боксы не осматривались, отчеты составлены по информации, полученной от истцов.

С учетом изложенного судебная коллегия также соглашается с выводами суда о том, что оценки, проведенные ООО "Защита" без учета указанных выше обстоятельств, не отражают объективную рыночную стоимость гаражных боксов истцов и для целей определения компенсации, данные отчеты положены в основу решения суда быть не могут.

При таких обстоятельствах суд пришел к обоснованному выводу об удовлетворении исковых требований частично, взыскав в пользу истцов компенсацию за снесенные гаражи в размере, определенную на основании отчета ЗАО "Консалтинговая группа Бизнес-КРУГ", в пользу К.В.И. в размере... руб., в пользу З. в размере.... руб.

Каких-либо доказательств того, что истцам выделялся земельный участок под постройку гаражей большего размера, не представлено.

Судебная коллегия в полной мере соглашается с выводами суда первой инстанции.

Доводы апелляционных жалоб о несогласии с оценкой стоимости сносимых гаражей по существу сводятся к оспариванию выводов суда по существу рассмотренного спора, направлены на иную оценку доказательств, и не могут повлиять на содержание постановленного судом решения, правильность определения судом прав и обязанностей сторон в рамках спорных правоотношений.

При рассмотрении дела судом первой инстанции не было допущено нарушения или неправильного применения норм материального или процессуального права, повлекших вынесение незаконного решения.

При таких обстоятельствах оснований к отмене решения суда по доводам апелляционных жалоб не имеется.

Руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Тверского районного суда г. Москвы от 17 сентября 2014 года оставить без изменения, апелляционные жалобы - без удовлетворения.

Непринятие результатов отчета о рыночной оценке в связи с тем, что не проводился личный осмотр объекта оценки, описание объекта проведено по информации, полученной от собственника.

МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 15 декабря 2014 г. N 4г/2-12992/14

Судья Московского городского суда Князев А.А., рассмотрев кассационную жалобу истца С.М.В., подписанную его представителем С.М.В., поступившую в суд кассационной инстанции 03 декабря 2014 года, на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 04 июня 2014 года в части по гражданскому делу по иску С.М.В. к А. о разделе совместно нажитого имущества, по искам А. к С.М.В. о разделе совместно нажитого имущества,

установил:

С.М.В. обратился в суд с иском к А. о разделе совместно нажитого имущества, ссылаясь на нарушение своих прав по вине ответчика.

А. обратилась в Савеловский районный суд города Москвы и Дмитровский городской суд Московской области с исками к С.М.В. о разделе совместно нажитого имущества, ссылаясь на нарушение своих прав.

Определением Дмитровского городского суда Московской области от 04 марта 2013 года гражданское дело по иску А. к С.М.В. о разделе совместно нажитого имущества передано по подсудности в Савеловский районный суд города Москвы.

Определениями суда от 15 мая 2013 года и от 27 августа 2013 года гражданские дела, возбужденные по искам С.М.В. и А. объединены в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения.

Решением Савеловского районного суда города Москвы от 28 ноября 2013 года постановлено:

- произвести раздел имущества, нажитого С.М.В. и А. в период брака;
- признать за С.М.В., А., за каждым, право собственности на 1/2 долю в праве собственности на следующее имущество: квартиру по адресу: ...; квартиру по адресу: ...; земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства, категория земель: земли населенных пунктов, общей площадью.. кв. м, расположенного по адресу: ...; жилой дом, общей площадью.. кв. м, хозяйственное строение (гараж), общей площадью.. кв. м, хозяйственное строение (баня), общей площадью.. кв. м, расположенные по адресу: ...;

- право долевой собственности на недвижимое имущество возникает с момента вступления решения в законную силу и подлежит обязательной государственной регистрации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 04 июня 2014 года решение суда отменено, принято новое решение, которым постановлено:

- произвести раздел имущества, нажитого С.М.В. и А. в период брака;
- признать за С.М.В. право собственности на квартиру по адресу: ..., земельный участок площадью.. кв. м по адресу: ..., жилой дом площадью.. кв. м, хозяйственное строение (гараж) площадью.. кв. м, хозяйственное строение (баня) площадью.. кв. м, расположенные по адресу: ...;
- признать за А. право собственности на квартиру, расположенную по адресу: ...;
- взыскать со С.М.В. в пользу А. компенсацию в размере... рублей.

В кассационной жалобе истец С.М.В. ставит вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии в части определения размера компенсации, подлежащей взысканию со С.М.В., считая его незаконным и необоснованным в оспариваемой части.

Изучив кассационную жалобу, исследовав представленные документы, судья приходит к следующим выводам.

В силу ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм

процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Подобных нарушений в настоящем случае по доводам кассационной жалобы не усматривается.

Учитывая, что С.М.В. юридически заинтересован в использовании квартиры по..., а также земельного участка с расположенным на нем домом и хозяйственными постройками, судебная коллегия полагала возможным согласиться с вариантом раздела совместно нажитого имущества, предложенного С.М.В., в связи с чем пришла к выводу о возможности выделения в собственность С.М.В. квартиры по адресу:, земельного участка, площадью... кв. м по адресу:, жилого дома, площадью... кв. м, хозяйственного строения (гараж) площадью.. кв. м, хозяйственного строения (баня) площадью... кв. м, расположенных по адресу: ..., а в собственность А. - квартиры, расположенной по адресу: ...; С.М.В. в обоснование стоимости спорного имущества представлен отчет... ООО "ПКФ ПроК-Авто" от 24 июля 2013 года, согласно которому рыночная стоимость квартиры, расположенной по адресу:, без отделки составила... руб.; при этом, истец указывал, что ремонт на сумму... руб. он производил на личные денежные средства в 2011 году после прекращения семейных отношений с ответчиком, представив договор подряда от 25 мая 2011 года, акт приема-передачи работы и смету; судебная коллегия отклонила указанные доводы С.М.В., поскольку данные доводы не нашли своего подтверждения в ходе судебного разбирательства; из содержания решения мирового судьи о расторжении брака сторон от 21 декабря 2012 года усматривается, что вопрос о прекращении между сторонами брачных отношений мировым судьей исследован не был, дело о расторжении брака рассматривалось в отсутствие сторон, дата прекращения семейных отношений - март 2011 года указана С.М.В. в исковом заявлении, однако, мировым судьей не установлено, с какого времени супруги перестали вести общее хозяйство; с указанной датой А. не согласилась, в исковых заявлениях указывала, что семейные отношения, в том числе ведение общего хозяйства, прекращены с ноября 2012 года; в подтверждение указанных доводов судом к материалам дела приобщены фотографии о совместном отдыхе супругов в Париже в январе 2011 года, во Флоренции в июне 2011 года, на Кипре в ноябре 2011 года, о семейной встрече Нового года на даче в 2011 - 2012 году, о поездке на свадьбу в 2012 году, указанные доказательства не опровергнуты С.М.В. и его представителем, таким образом, фактически брачные отношения прекращены между сторонами на период осени 2012 года, в связи с чем представленные истцом договор подряда от 25 мая 2011 года, акт приема-передачи работ и смета не могут свидетельствовать о расходовании истцом личных средств на ремонт квартиры по Кочновскому проезду в 2011 году; учитывая изложенное, **судебная коллегия не приняла во внимание оценку квартиры без отделки в... руб., представленную С.М.В., как не соответствующую реальной стоимости данного объекта; согласно Отчету N 84/О/2013/2 от 08 октября 2013 года ЗАО "Логос-Аудит", представленному А., рыночная стоимость указанной квартиры составляет... руб.; эксперт осматривал квартиру, в отчете имеются фотографии, данная стоимость наиболее верно отражает рыночную стоимость квартиры на момент разрешения спора; согласно Отчету... ООО "ПКФ ПроК-Авто" от 24 июля 2013 года, представленному С.М.В. и произведенному без осмотра жилого помещения, рыночная стоимость квартиры по..., предназначенная для А., составила... руб.; из Отчета... от 20 сентября 2013 года ЗАО "Логос-Аудит", представленного А., следует, что рыночная стоимость указанной квартиры составляет... руб.; отчет составлен оценщиком после осмотра указанной квартиры, в связи с чем судебная коллегия полагала возможным принять данный отчет как подтверждающий стоимость квартиры, расположенной по Красноармейской улице; также С.М.В. представлен Отчет... ООО "ПКФ ПроК-Авто" от 24 июля 2013 года, согласно которому рыночная стоимость земельного участка, размером... кв. м с жилым домом, общей площадью 157,4 кв. м и хозяйственными постройками общей площадью 74,5 кв. м и 52,5 кв. м по адресу: ..., составила 8 700 000 руб.; согласно Отчету... от 08 октября 2013 года ЗАО "Логос-Аудит", представленному А., рыночная стоимость указанного земельного участка с жилым домом и хозяйственными постройками составляет 14 400 000 руб.; Отчет ЗАО "Логос-Аудит" подготовлен после осмотра оценщиком земельного участка и расположенных на нем строений; Отчет ООО "ПКФ ПроК-Авто" подготовлен без осмотра оценщиком недвижимого имущества, описание земельного участка и расположенных на нем строений дано со слов заказчика - С.М.В. и по представленным им фотографиям, о чем прямо указано в отчете, содержит множество неточностей при описании объектов оценки (жилая площадь дома, количество жилых комнат и их площадь, площадь подсобных помещений, фундамент - нет точных данных); в связи с изложенным судебная коллегия пришла к выводу о том, что в качестве доказательства стоимости земельного участка со строениями, следует**

принять отчет, подготовленный ЗАО "Логос-Аудит"; при этом, судебная коллегия критически отнеслась к представленному С.М.В. в судебном заседании письму ООО "ПКФ ПроК-Авто" от 02 июня 2014 года, согласно которому оценщик ошибочно указал в отчете, что не производил осмотр земельного участка, поскольку указанное письмо прямо противоречит содержанию отчета об оценке, подписанному оценщиком; С.М.В. также ссылался на приобретение им строительных материалов для будущих дома и бани в 2005 году (до брака) на личные денежные средства в сумме... руб. и полагал, что рыночная стоимость данного объекта подлежит уменьшению на указанную сумму (...); судебная коллегия не согласилась с указанными доводами истца, поскольку земельный участок приобретен сторонами по договору 02 февраля 2007 года, строительство дома и построек осуществлялось в 2008 - 2009 годы, что подтвердили обе стороны и свидетель Т.; в этой связи представленный истцом договор поставки комплекта дома и бани, заключенный С.М.В. с ООО "Союзстрой" 06 февраля 2005 года, и квитанция от 10 февраля 2005 года на сумму... руб. не могут свидетельствовать о вложении личных денег истца на строительство дома и хозяйственных построек, являющихся предметом раздела; при таких данных, судебная коллегия пришла к выводу о том, что за С.М.В. должно быть признано право собственности на квартиру по адресу: ... стоимостью... рублей, земельный участок площадью 1200 кв. м по адресу: ..., жилой дом площадью 157,4 кв. м, хозяйственное строение (гараж) площадью 74,5 кв. м, хозяйственное строение (баня) площадью 52,5 кв. м, расположенные по адресу: ... стоимостью... рублей, а всего на сумму... руб.; за А. подлежит признанию право собственности на квартиру, расположенную по адресу: стоимостью... руб.; учитывая, что за С.М.В. признано право собственности на имущество стоимостью... руб., за А. - стоимостью... руб., со С.М.В. в пользу А. подлежит взысканию компенсация в размере... руб.

Принцип правовой определенности предполагает, что стороны не вправе требовать пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений только в целях проведения повторного слушания и получения нового судебного постановления другого содержания. Иная точка зрения на то, как должно было быть разрешено дело, не может являться поводом для отмены или изменения вступившего в законную силу судебного постановления нижестоящего суда в порядке надзора (в настоящее время - в кассационном порядке). Как неоднократно указывал Европейский Суд по правам человека в своих постановлениях, касающихся производства в порядке надзора (в настоящее время - в кассационном порядке) по гражданским делам в Российской Федерации, иной подход приводил бы к несоразмерному ограничению принципа правовой определенности.

Доводы кассационной жалобы требованиям принципа правовой определенности не отвечают.

При таких данных, вышеуказанное апелляционное определение судебной коллегии в оспариваемой части сомнений в его законности с учетом доводов кассационной жалобы истца С.М.В. не вызывает, а предусмотренные [ст. 387](#) ГПК РФ основания для его отмены или изменения в настоящем случае отсутствуют.

На основании изложенного, руководствуясь [ст. 381](#), [383](#) ГПК РФ,

определил:

В передаче кассационной жалобы истца С.М.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 04 июня 2014 года в части по гражданскому делу по иску С.М.В. к А. о разделе совместно нажитого имущества, по искам А. к С.М.В. о разделе совместно нажитого имущества - для рассмотрения в судебном заседании Президиума Московского городского суда - отказать.

Судья
Московского городского суда
А.А.КНЯЗЕВ