

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС15-12075

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 декабря 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 15.12.2015.

Полный текст определения изготовлен 21.12.2015.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Грачевой И.Л., судей Киселевой О.В. и Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № А40-81849/2014 по кассационной жалобе закрытого акционерного общества «Институт перерабатывающей промышленности» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 26.01.2015 (судья Филина Е.Ю.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2015 (судьи Савенков О.В., Александрова Г.С., Тихонов А.П.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2015 (судьи Стрельников А.И., Аталикова З.А., Петрова В.В.),

по иску, уточненному в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), закрытого акционерного общества «Институт перерабатывающей промышленности» (далее – Институт) к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Кадастровая палата) об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства – помещения площадью 1531,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006014:3548, расположенного по адресу: Москва, Стремянный пер., д. 11, равной рыночной стоимости объекта по состоянию на 01.01.2013 в

размере 111 776 271 руб. 19 коп. без учета налога на добавленную стоимость (далее – НДС).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент городского имущества города Москвы (далее – Департамент) и Правительство Москвы.

Ответчик и третьи лица отзывы не представили.

В судебном заседании приняли участие представитель Института Кравченко Е.Л., представитель Департамента и Правительства Москвы Вейн К.В.

Кадастровая палата, извещенная надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направила, что в соответствии со статьей 291.10 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Грачевой И.Л., выслушав объяснения представителя Института, поддержавшего доводы жалобы, и представителя Департамента и Правительства Москвы, просившего оставить обжалуемые судебные акты без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

Институт обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, к Кадастровой палате об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства – помещения площадью 1531,9 кв.м с кадастровым номером 77:01:0006014:3548, расположенного по адресу: Москва, Стремянный пер., д. 11, равной рыночной стоимости объекта по состоянию на 01.01.2013 в размере 111 776 271 руб. 19 коп. без учета НДС.

Арбитражный суд города Москвы решением от 26.01.2015, оставленным без изменения постановлениями Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2015 и Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2015, в иске отказал.

Институт, ссылаясь на существенное нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, прав и законных интересов истца, охраняемых законом публичных интересов, обратился в Верховный Суд Российской Федерации с жалобой, в которой просит пересмотреть решение от 26.01.2015, постановления от 07.04.2015 и от 13.07.2015 в кассационном порядке.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что жалобу Института следует удовлетворить и отменить принятые по делу судебные акты по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Институт является собственником помещения общей площадью 1531,9 кв.м в здании, расположенном по адресу: Москва, Стремянный пер., д. 11. Земельный участок под зданием, имеющий вид разрешенного использования «для эксплуатации части здания под гостиницу и административные цели», предоставлен Институту в аренду по договору от 31.10.2005 № М-01-029623 аренды с множественностью лиц на стороне арендатора.

Постановлением Правительства Москвы от 26.11.2013 № 752-ПП «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства в городе Москве» кадастровая стоимость указанного помещения по состоянию на 01.01.2013 составила 301 344 286 руб. 20 коп.

Институт, являясь плательщиком налога на имущество организаций, определяемого исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости, и ссылаясь на то, что кадастровая стоимость названного объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, обратился в арбитражный суд с настоящим иском, приложив отчет от 26.09.2014 № 022-08-14 независимого оценщика - общества с ограниченной ответственности «Норматив», получившего положительное экспертное заключение некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (далее – Организация оценщиков), в соответствии с которым рыночная стоимость помещения по состоянию на 01.01.2013 составила 111 776 271 руб. 19 коп. (без НДС) и 131 896 000 руб. (с НДС).

Суды трех инстанций, сославшись на статьи 12, 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), пункт 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком», отказали в иске, посчитав, что представленный Институту отчет независимого оценщика является недостоверным, поскольку независимый оценщик провел оценку в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (далее – Минэкономразвития) от 20.07.2007 № 256, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденным приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 255, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденным приказом Минэкономразвития от 20.07.2007 № 254, но не применил при подготовке отчета Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4), утвержденный приказом Минэкономразвития от 22.10.2010 № 508, который, по мнению судов, обязателен к применению при проведении рыночной оценки объектов недвижимости. Суды также указали, что истец отказался заявить ходатайство о

проведении судебной экспертизы на предмет определения рыночной стоимости спорного объекта.

Между тем суды не учли следующего.

Институт обратился в арбитражный суд с иском в порядке статьи 24.19 Закона № 135-ФЗ об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему здания в размере рыночной стоимости, представив отчет независимого оценщика об определении рыночной стоимости объекта по состоянию на 01.01.2013 - дату определения кадастровой стоимости, утвержденной Правительством Москвы.

Истец не оспаривал результаты государственной кадастровой оценки в отношении спорного объекта, а просил суд установить его кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости.

В пункте 3 ФСО № 2, действовавшего до июля 2015 года, указано, что целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Согласно пункту 5 того же ФСО при использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки; при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.

Таким образом, кадастровая и рыночная – это разные виды стоимости.

В соответствии с ФСО № 2 Институт в задании на оценку просил определить именно рыночную стоимость объекта.

Оценщик, руководствуясь Законом № 135-ФЗ, ФСО № 1, 2 и 3 определил рыночную стоимость спорного объекта, а не кадастровую стоимость. Организация оценщиков провела экспертизу отчета и указала, что отчет независимого оценщика соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, что оценщиком выполнены требования ФСО № 1, 2, 3.

В пункте 2 ФСО № 4 указано, что этот федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при определении кадастровой стоимости. Согласно пункту 6 этого же ФСО для его целей под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке. В пункте 7 указаны этапы определения кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки.

Поскольку ФСО № 4 содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, полученной методами массовой оценки и без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости, суды пришли к неправильному выводу о том, что ФСО № 4 обязателен при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

При таком положении суды, неправильно применив нормы материального права, сделали необоснованный вывод о недостоверности

представленного Институтом отчета об определении рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по причине несоответствия отчета требованиям ФСО № 4.

В абзаце 5 пункта 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – постановление Пленума № 28) разъяснено, что при подаче заявления об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости необходимым документом является отчет, составленный на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, а также подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков положительное экспертное заключение в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Истец в соответствии с требованиями статьи 65 АПК РФ представил в материалы дела в обоснование иска отчет независимого оценщика об определении рыночной стоимости объекта на дату, по состоянию на которую Правительством Москвы была определена кадастровая стоимость объекта, положительное экспертное заключение экспертов саморегулируемой организации оценщиков о соответствии указанного отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, в том числе ФСО № 1, 2, 3.

Поскольку Кадастровая палата и третьи лица не представили ни возражений относительно требований Института, ни доказательств иного размера рыночной стоимости спорного здания, не оспорили имеющиеся в деле отчет оценщика и экспертное заключение, у истца не было оснований заявлять ходатайство о проведении судебной экспертизы на предмет определения рыночной стоимости помещения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Судебная коллегия, рассмотрев настоящее дело, приходит к выводу о том, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, поэтому на основании пункта 1 статьи 291.11 АПК РФ обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное; в соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 7 постановления Пленума № 28, определить процессуальный статус Правительства Москвы, утвердившего результаты кадастровой стоимости объектов недвижимости в

Москве; приняв во внимание разъяснения, приведенные в пунктах 20 - 23 постановления Пленума № 28, проверить представленный Институтом отчет о рыночной стоимости спорного объекта недвижимости на соответствие Закону № 135-ФЗ, а также обязательным к применению при оценке рыночной стоимости и действовавшим на момент составления отчета требованиям ФСО № 1, 2, 3; поскольку в настоящее время в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости спорного объекта, установленные в результате проведения очередной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости объекта (пункт 25 постановления Пленума № 28).

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 26.01.2015, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.04.2015 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2015 по делу № А40-81849/2014 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.Л. Грачева

Судьи

О.В. Киселева

Г.Г. Попова