

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 сентября 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Польши В.А., при секретаре Волковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску АО «Коммерсант» о признании незаконными действий Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования», Управления Росреестра по Москве, обязанности устранить нарушения прав, свобод и законных интересов,

УСТАНОВИЛ:

АО «Коммерсант» обратилось в суд с настоящим административным иском, ссылаясь на то, что заявителю на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 77:10:0004006:1009, общей площадью 2 087,7 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Савёлкинский пр., д. 12.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 кадастровая стоимость указанного здания утверждена по состоянию на 1 января 2018 года в размере 60 530 961 рубля 69 копеек.

Между тем актом ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» об утверждении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года на основании сведений, поступивших из Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости установлена по состоянию на 5 марта 2021 года в размере 168 957 435 рублей 74 копеек. Сведения о новой кадастровой стоимости внесены Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве) в ЕГРН 14 апреля 2021 года.

Административный истец считает действия Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» и Управления Росреестра по Москве незаконными, нарушающими права и интересы административного истца, поскольку основания для изменения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в период между датами государственной кадастровой оценки не предусмотрены положениями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ; Закон «О государственной кадастровой оценке»).

С учетом изложенного, уточнив заявленные требования, АО «Коммерсант» просит признать незаконными действия ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» по определению кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 по состоянию на 5 марта 2021 года и обязать ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» устранить допущенные нарушения путём аннулирования Акта об определении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года в части, определяющей кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 по состоянию на 5 марта 2021 года. Признать незаконными действия Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве по формированию и направлению в ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» сведений в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009, послуживших основанием для определения кадастровой стоимости в отношении указанного объекта недвижимости по состоянию на 5 марта 2021 года. Признать незаконными действия Управления Росреестра по Москве по внесению 14 апреля 2021 года в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости согласно Акту

об утверждении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009. Обязать Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве устранить допущенные нарушения путем исключения из ЕГРН сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 в размере 168 957 435 рублей 74 копеек, определенной по состоянию на 5 марта 2021 года и внесенной в Единый государственный реестр недвижимости 14 апреля 2021 года на основании Акта об утверждении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года.

Представитель административного истца по доверенности Свирид Е.С. в судебном заседании заявленные требования поддержала.

Представитель административного ответчика ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» по доверенности Абросимова П.А. в удовлетворении заявленных требований просила отказать.

Представитель ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице Филиала по Москве Обижаева О.А. просила в удовлетворении требований отказать по доводам, изложенным в письменном отзыве.

Представитель Управления Росреестра по Москве в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель заинтересованного лица Департамента городского имущества г. Москвы Хасанова А.Р. против удовлетворения заявленных требований возражала.

Исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, выслушав лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что АО «Коммерсант» является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 общей площадью 2 087,7 кв.м по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, Савёлкинский пр., д. 12, что подтверждается выпиской из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 установлена в размере 60 530 961 рубля 69 копеек.

По состоянию на 5 марта 2021 года актом ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» об утверждении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 в отношении спорного объекта недвижимости утверждена кадастровая стоимость в размере 168 957 435 рублей 74 копеек.

Как следует из отзыва ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» основанием для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости по состоянию на 5 марта 2021 года послужило изменение внесенных в ЕГРН сведений о характеристиках нежилого здания, а именно: наименованию объекта недвижимости присвоено значение «здание», вместо предыдущего значения «-». Сведения о внесении в ЕГРН данных об изменении характеристик нежилого здания были направлены в ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» письмом Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве от 5 марта 2021 года.

В свою очередь, согласно разъяснениям Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве, направленным в адрес АО «Коммерсант», 5 марта 2021 года Филиалом были проведены мероприятия по вопросу удаления из ЕГРН сведений о связи спорного объекта недвижимости с земельными участками, сведения о чем были направлены в ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» в порядке, установленном ст. 16 Закона «О государственной кадастровой оценке».

После составления ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» акта об утверждении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года он был направлен в Управление Росреестра по Москве, и 14 апреля 2021 года Управлением Росреестра по Москве в ЕГРН были внесены сведения о кадастровой стоимости спорного объекта, определенной по состоянию на 5 марта 2021 года, в размере 168 957 435 рублей 74 копеек.

Оценивая обоснованность действий административных ответчиков по перерасчету кадастровой стоимости в связи с внесенными в ЕГРН изменениями, суд исходит из следующего.

Отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации, регулируют положения Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

С 1 января 2017 года отношения, возникающие в связи с осуществлением государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимость, являются предметом регулирования Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ; Закон «О государственной регистрации недвижимости»).

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.

В части 2 статьи 8 Закона № 218-ФЗ перечислены характеристики объекта недвижимости, относящиеся к основным сведениям об объекте недвижимости.

Частью 3 статьи 8 Закона № 218-ФЗ к дополнительным сведениям об объекте недвижимости отнесены сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах, и сведения, которые в соответствии с частями 1 - 3 статьи 38 Закона № 218-ФЗ вносятся в уведомительном порядке.

В соответствии с частью 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 настоящего Федерального закона;

2) образованием объекта недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 8 - 10 части 5 настоящей статьи;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 настоящей статьи.

Учет части объекта недвижимости, не являющейся самостоятельным объектом недвижимости (описание части объекта недвижимости), осуществляется в целях внесения сведений об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости.

В соответствии с пунктами 4, 5 ст. 11 Закона № 237-ФЗ очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской

Федерации соответствующего решения – через два года. Решение о проведении государственной кадастровой оценки принимается уполномоченным органом субъекта Российской Федерации.

В соответствии со ст. 16 Закона № 237-ФЗ в редакции, действующей на дату перерасчета кадастровой стоимости, определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществляется бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (часть 1).

Подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости формирует и направляет в бюджетное учреждение такие сведения в соответствии с порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости (часть 2).

Определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном настоящей статьей, осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня поступления в бюджетное учреждение сведений об объекте недвижимости, направленных подведомственным органу регистрации прав федеральным государственным бюджетным учреждением (часть 4).

В течение сорока рабочих дней после получения перечня объектов недвижимости, предусмотренного частью 7 статьи 15 настоящего Федерального закона, бюджетное учреждение осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включенных в такой перечень, в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (часть 5).

По результатам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением составляется акт об определении кадастровой стоимости в форме электронного документа, включающий в том числе систематизированные сведения об определении кадастровой стоимости (часть 6).

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 сентября 2018 года № 514 утверждён Порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учёта ранее не учтённых объектов недвижимости, включения в единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтённых объектах недвижимости или внесения в единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости (далее – Порядок).

В соответствии с пунктом 1 Порядка, настоящий Порядок устанавливает правила определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случаях:

а) осуществления государственного кадастрового учёта в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;

б) внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) о ранее учтенном объекте недвижимости;

в) осуществления государственного кадастрового учёта в связи с изменением сведений:

о значении площади (в отношении земельного участка, здания, здания, машино-места);

о проектируемом значении основной характеристики (в отношении объекта незавершенного строительства);

о степени готовности (в отношении объекта незавершенного строительства);

о категории земель (в отношении земельного участка);

о виде разрешенного использования (в отношении земельного участка);

о назначении, проектируемом назначении (в отношении здания, здания, объекта незавершенного строительства);

об основной характеристике (в отношении объекта незавершенного строительства);

о кадастровой стоимости объектов недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (в отношении единого недвижимого комплекса).

Как было указано выше, основанием для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости послужило изменение внесенных в ЕГРН сведений о наименовании объекта недвижимости «здание» вместо предыдущего значения «-». Между тем фактически каких-либо изменений в отношении объекта недвижимости не произошло. Сведений о том, что в отношении нежилого здания в ЕГРН были внесены какие-либо изменения, касающиеся его назначения либо площади, что являлось бы основанием для пересмотра его кадастровой стоимости, в материалы дела не представлено.

В свою очередь ни изменение наименования объекта («здание» и «-»), ни внесение в ЕГРН сведений о границах земельного участка, в пределах которого расположено здание, основанием для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 Порядка, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 24 сентября 2018 года № 514, не являются.

Возложенная на Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве статьёй 16 Закона № 237-ФЗ обязанность по формированию перечня объектов недвижимого имущества не предусматривает возможность произвольного включения в данный перечень объектов, в отношении которых не были изменены количественные и качественные характеристики, влияющие на размер кадастровой стоимости, и впоследствии внесения данных сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН.

Неоднократный произвольный пересмотр кадастровой стоимости вне рамок государственной кадастровой оценки, по мнению суда, является злоупотреблением правом со стороны административных ответчиков.

При таких обстоятельствах суд не может признать информацию об осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009, направленную Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве письмом от 5 марта 2021 года в ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» достаточным основанием для пересмотра кадастровой стоимости нежилого здания по состоянию на 5 марта 2021 года. Соответственно, у ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» отсутствовали основания для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости по указанному основанию по состоянию на 5 марта 2021 года.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца к ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице Филиала по Москве о признании незаконными действий по формированию и направлению в ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» сведений в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009, послуживших основанием для определения кадастровой стоимости в отношении указанного объекта недвижимости по состоянию на 5 марта 2021 года, подлежат удовлетворению.

Как следствие являются незаконными действия ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» по определению кадастровой стоимости в акте № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года в отношении спорного объекта недвижимости в размере 168 957 435 рублей 74 копеек, а указанный Акт подлежит аннулированию.

Поскольку на основании аннулированного судом акта № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года в ЕГРН 14 апреля 2021 года были внесены сведения о кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:10:0004006:1009, определенной по состоянию на 5 марта 2021 года в размере 168 957 435 рублей 74 копеек, то действия Управления Росреестра по Москве в указанной части подлежат признанию незаконными.

Учитывая, что на момент разрешения административного спора подпунктом 1 пункта 1 приложения к приказу Росреестра от 30 июля 2021 года № П/0327 «Об осуществлении федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельных полномочий органа регистрации прав и оказании отдельных государственных услуг» полномочия по ведению Единого государственного реестра недвижимости в части внесения сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости возложены на ФГБУ «ФКП Росреестра», на Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве подлежит возложению обязанность по исключению соответствующих сведений из ЕГРН.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Признать незаконными действия ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» по определению кадастровой стоимости в Акте № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 по состоянию на 5 марта 2021 года в размере 168 957 435 рублей 74 копеек.

Обязать ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» устранить допущенные нарушения прав и законных интересов АО «Коммерсант» путём аннулирования Акта об определении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года в части, определяющей кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 по состоянию на 5 марта 2021 года.

Признать незаконными действия Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве по формированию и направлению в ГБУ «Центр имущественных платежей и жилищного страхования» сведений в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009, послуживших основанием для определения кадастровой стоимости в отношении указанного объекта недвижимости по состоянию на 5 марта 2021 года.

Признать незаконными действия Управления Росреестра по Москве по внесению 14 апреля 2021 года в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости согласно Акту об утверждении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 в размере 168 957 435 рублей 74 копеек.

Обязать Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве исключить из Единого государственного реестра недвижимости данные о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 77:10:0004006:1009 в размере 168 957 435 рублей 74 копеек, определённой по состоянию на 5 марта 2021 года и внесённой в Единый государственный реестр недвижимости 14 апреля 2021 года на основании Акта об утверждении кадастровой стоимости № АОКС-77/2021/000088 от 12 апреля 2021 года.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья
Московского городского суда

подпись

В.А. Поляга

Решение в окончательной форме изготовлено 14 сентября 2022 года

