

ПРЕЦЕДЕНТ СОЗДАН, ПРОЦЕСС ПОШЕЛ

В Арбитражном суде г. Москвы рассмотрено крайне интересное дело (Дело №А40-135227/12 от 22 августа 2013), носящее прецедентный характер как по содержанию принятого решения, так и по необычному процессуальному формату.

Истцом в деле выступила Администрация г. Красноярска, которая оспаривала отчеты об определении рыночной стоимости земельных участков, подготовленные ответчиком – аудиторско-консультационной группой «Развитие бизнес-систем».

Суть коллизии достаточно тривиальна. В 2011 году в Красноярском крае была проведена ГКО земель, результаты которой региональная Администрация утвердила своим постановлением. Собственник земель ОАО «РУСАЛ Красноярский Алюминиевый Завод» с этими результатами не согласился и обратился в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра

по Красноярскому краю. Поскольку к заявлению были приложены заказанные собственником отчеты об определении рыночной стоимости участков (выполненные АКГ «Развитие бизнес-систем») и положительное заключение на них экспертного совета «Российского общества оценщиков», комиссия заявление собственника удовлетворила и вынесла решение об установлении кадастровой стоимости спорных земельных участков в размере их рыночной стоимости. Таким образом, размер кадастровой стоимости земель был юридически изменен в сторону ее уменьшения.

Администрация г. Красноярска с решением комиссии не согласилась, утверждая, что определенная

в отчетах рыночная стоимость земельных участков является недостоверной. Она обратилась с соответствующим иском в суд г. Красноярска и проиграла дело в нем, а затем в апелляционной инстанции. Мотивами отказа в признании исков были доводы о том, что Администрация не является лицом, которому законом предоставлено право оспаривать результаты ГКО, и потому в данном деле она не имеет статуса заинтересованного лица. Кроме того, суды обеих инстанций подтвердили, что вынося решение об установлении кадастровой стоимости спорных земельных участков в размере их рыночной стоимости, комиссия действовала в полном соответствии со своими полномочиями.





На этом «банальная часть» описываемой тяжбы заканчивается и начинается оригинальная. Оригинальность в том, что Администрация г. Красноярска не смирилась с таким исходом дела и «пошла на принцип», избрав эффективные инструменты защиты своих интересов и заявив внятную правовую позицию в Арбитражном суде г. Москвы. И достигла успеха.

Суд принял во внимание значительные различия в стоимости, определенной в оспариваемых отчетах и установленной при проведении ГКО, и назначил дополнительную экспертизу, которая выявила несоответствие всех отчетов, выполненных ответчиком по заказу ОАО «РУСАЛ Красноярский Алюминиевый Завод», требованиям ФЗ № 135, а также ФСО №№ 1,2,3. Кроме того, суд отметил, что в качестве объектов-аналогов во всех отчетах ответчика указывались одни объекты, хотя оценка производилась в отношении различных земельных участков, которые значительно отличались как по площади, так и по кадастровой стои-

мости. Без внимания не остался и тот факт, что оценка земельного участка, на котором располагаются многочисленные объекты недвижимости, невозможна без учета этих объектов. Однако из отчетов ответчика не следует, что данное обстоятельство принималось им во внимание. Поэтому на решение суда не оказало никакого влияния наличие положительного заключения на эти отчеты экспертного совета РОО, представители которого, кстати сказать, в судебное заседание не явились.

Попытка ответчика и ОАО «РУСАЛ Красноярский Алюминиевый Завод» привлечь срабатывавший ранее аргумент об отсутствии у истца права на оспаривание отчетов об оценке также не имела успеха. Судья О.А. Березова признала ошибочными выводы судов первой и апелляционной инстанций об отсутствии у истца, как органа местного самоуправления, охраняемого законом экономического интереса в определении кадастровой стоимости земельных участков, а также в процессе пере-

смотра результатов определения кадастровой стоимости.

Таким образом, создан судебный прецедент, который, по мнению ряда экспертов-правоведов, может открыть «шлюз» для органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в оспаривании величины рыночной стоимости и установленной в ее размере кадастровой стоимости земельных участков.

Особого упоминания заслуживает и использованный в процессе судебного заседания формат интерактивной он-лайн трансляции. Ряд участников процесса – представители истца и третьих лиц – присутствовали на нем дистанционно, физически находясь в Арбитражном суде Красноярского края. Трансляция осуществлялась по специальным защищенным каналам связи. ■

Демиан Ворончихин,
Председатель Президиума
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»