



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-АПГ15-32

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 сентября 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Александра В.Н., судей Горчаковой Е.В. и Меркулова В.П. при секретаре Костерева Д.А. рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Работновой М.В. об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, по апелляционной жалобе заявителя на решение Московского областного суда от 16 июня 2015 г., которым в удовлетворении заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горчаковой Е.В., выслушав объяснения представителя Работновой М.В. – Андреевой О.В., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Работнова М.В. обратилась в суд с заявлением, уточнённым в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ей на праве собственности земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв.м, отнесённого к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, с разрешённым использованием - для дачного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, сельское поселение [REDACTED], район с. [REDACTED] (далее – земельный участок), равной рыночной стоимости этого земельного участка, в размере [REDACTED] руб.

В обоснование требований заявитель ссылалась на то, что кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка в сумме [REDACTED] руб., утверждённая распоряжением Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 ноября 2013 г. № 564-РМ, значительно превышает его рыночную стоимость, установленную в отчёте об оценке от 4 марта 2015 г. № [REDACTED], составленном оценщиком ООО «Независимая экспертиза XXI век» Р [REDACTED] на дату, по состоянию на которую была утверждена кадастровая стоимость (1 января 2013 г.), в связи с чем нарушаются её права и законные интересы по уплате земельного налога.

В качестве заинтересованных лиц к участию в деле судом первой инстанции привлечены Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области, Правительство Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, Министерство экологии и природопользования Московской области и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Решением Московского областного суда от 16 июня 2015 г. в удовлетворении заявления отказано.

В апелляционной жалобе Работновой М.В. ставится вопрос об отмене указанного судебного постановления ввиду нарушения норм материального и процессуального права и вынесении нового решения об удовлетворении заявленных требований.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводам о незаконности решения суда первой инстанции и обоснованности заявленных требований.

Отказывая в удовлетворении заявления Работновой М.В., суд первой инстанции сделал заключение о несоответствии представленного отчёта об оценке требованиям действующего законодательства из-за допущенных при его выполнении нарушений принципов обоснованности, однозначности и существенности, указав, что отчёт не является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка на дату, по состоянию на которую утверждена его кадастровая стоимость.

Судебная коллегия вывод суда находит ошибочным ввиду неправильного применения норм материального и процессуального права.

Отношения в сфере установления кадастровой стоимости земельного участка, в том числе в размере, равном его рыночной стоимости, регулируются положениями статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ).

Статья 24<sup>18</sup> Федерального закона № 135-ФЗ в качестве самостоятельного основания пересмотра кадастровой стоимости предусматривает установление

в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии со статьёй 3 Федерального закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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.

Согласно статье 11 названного федерального закона итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки, является отчёт об оценке такого объекта, составленный в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При вынесении решения суд первой инстанции не учёл, что в силу предписаний статьи 12 Федерального закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным федеральным законом, признаётся достоверной, если в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Из представленного заявителем отчёта об оценке от 4 марта 2015 г. № [REDACTED], подготовленного оценщиком ООО «Независимая экспертиза XXI век» Р [REDACTED] и подтверждённого положительным экспертным заключением от 23 марта 2015 г. № [REDACTED] эксперта Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», следует, что рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2013 г. составляет [REDACTED] руб.

Между тем утверждение суда первой инстанции о том, что недостатки отчёта повлияли на размер установленной рыночной стоимости спорного земельного участка, материалами дела не подтверждается.

В силу части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Допрошенная в судебном заседании являющаяся с 2010 года оценщиком Р [REDACTED] [REDACTED] будучи предупреждённой об уголовной ответственности, подтвердила выводы, содержащиеся в выполненном ею отчёте об оценке земельного участка.

Заинтересованные лица, участвующие в деле, считая, что заявленные требования удовлетворению не подлежат, каких-либо доказательств, опровергающих установленный в представленном заявителем отчёте размер рыночной стоимости земельного участка, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, не представили.

При таком положении обжалуемое судебное постановление нельзя

признать законным и обоснованным, следовательно, оно подлежит отмене с вынесением нового решения об установлении кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости, в размере [REDACTED] руб.

Согласно положениям абзаца пятого статьи 24<sup>20</sup> Федерального закона № 135-ФЗ установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано заявление.

Несмотря на то, что заявление Работновой М.В. зарегистрировано в суде 15 января 2015 г., Судебная коллегия считает, что установленная рыночная стоимость земельного участка подлежит применению с 1 января 2014 г., поскольку заявление направлено почтовой корреспонденцией 29 декабря 2014 г., что подтверждается почтовым конвертом, квитанцией об уплате государственной пошлины.

При этом Судебная коллегия по аналогии применяет положения пункта 14 Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 4 мая 2012 г. № 273, согласно которым датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считается дата представления его в территориальный орган уполномоченного федерального органа либо день сдачи его в организацию почтовой связи для направления в комиссию по месту нахождения территориального органа уполномоченного федерального органа.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

решение Московского областного суда от 16 июня 2015 г. отменить и принять новое решение об удовлетворении заявления Работновой М [REDACTED] В [REDACTED], обратившейся в суд 29 декабря 2014 г.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв. м, отнесённого к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование - для дачного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, сельское поселение [REDACTED], район с. [REDACTED], равной рыночной стоимости этого земельного участка в размере [REDACTED] руб. на период с 1 января 2014 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определённой в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Председательствующий

Судья

[REDACTED]

[REDACTED]