



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-АПГ15-26

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

город Москва

2 сентября 2015 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Анишиной В.И.,

судей Калининой Л.А. и Горчаковой Е.В.

при секретаре Гришечкине П.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Росреестра», Министерства имущественных отношений Самарской области на решение Самарского областного суда от 2 апреля 2015 года, которым удовлетворено заявление Зайцева А.С., Барина А.А. об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

### у с т а н о в и л а :

Зайцев А.С., Барин А.А., являясь собственниками здания материального склада, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м., расположенного по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED], [REDACTED] район, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], обратились в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости названного земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 24 марта 2014 года, в размере [REDACTED] рубля.

В обоснование заявления Зайцев А.С., Барин А.А. указали, что кадастровая стоимость земельного участка в размере [REDACTED] рубль, рассчитанная с применением среднего показателя кадастровой стоимости, утвержденного постановлением Правительства Самарской области от 13.11.2013 года № 610, значительно завышена, чем нарушаются права их права на выкуп земельного участка.

Решением Самарского областного суда заявление Зайцева А.С., Барина А.А. удовлетворено, кадастровая стоимость земельного участка с

кадастровым номером [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м., расположенного по адресу: [REDACTED] область, г. [REDACTED], [REDACTED] район, ул. [REDACTED], д. [REDACTED], установлена в размере его рыночной стоимости по состоянию на 24 марта 2014 года, в размере [REDACTED] рубля.

В апелляционных жалобах ФГБУ «ФКП Росреестра», Министерство имущественных отношений Самарской области, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, просят решение суда отменить и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении заявления Зайцева А.С., Баринова А.А.

В отзыве на апелляционные жалобы мэрия городского округа Тольятти также просит об отмене решения суда.

Относительно доводов апелляционных жалоб представителем заявителей принесены возражения.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалоб в апелляционном порядке извещены своевременно и в надлежащей форме.

Суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно апелляционных жалобы, представления, и вправе в интересах законности проверить решение суда первой инстанции в полном объёме (статья 327<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Под законностью, как это следует из содержания статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, законодатель понимает правильное рассмотрение и разрешение дела в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Изучив доводы апелляционных жалоб, возражений на неё, проверив материалы дела, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает решение суда первой инстанции не подлежащим отмене ввиду отсутствия оснований, предусмотренных статьёй 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Зайцев А.С., Баринов А.А., являясь собственниками здания материального склада, расположенного на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], обладают предусмотренным статьёй 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации исключительным правом на его приобретение в собственность, выкупная цена которого зависит от кадастровой стоимости земельного участка.

Поэтому обращение Зайцева А.С., Баринова А.А. в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости по состоянию на 24 марта 2014 года, в полной мере согласуется с положениями статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 24.18, 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (далее Закон об оценочной деятельности), в силу которых федеральный законодатель, вводя для целей

налогообложения государственную кадастровую оценку земель, одновременно не исключает установление кадастровой стоимости этого земельного участка, равной его рыночной стоимости. При этом основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости федеральный законодатель указывает установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно сведениям, имеющимся в кадастровом паспорте земельного участка от 26 марта 2014 года, в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] был осуществлен государственный кадастровый учет как вновь образованного объекта недвижимости с присвоением сведений временного характера.

Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости земельного участка установлена – 24 марта 2014 года.

При осуществлении государственного кадастрового учета кадастровая стоимость земельного участка утверждена в размере [REDACTED] рубль.

Принимая решение об удовлетворении заявления, суд, основываясь на правильном правом анализе положений статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности, верно принял во внимание отчет об оценке от 14 июля 2014 года № 202-ФЛ, составленный оценщиком ООО «НПО «Азимут», о рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в размере [REDACTED] рубля по состоянию на 24 марта 2014 года.

Доводы апелляционной жалобы Министерства имущественных отношений Самарской области о том, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] должна быть определена не на дату внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, то есть на 24 марта 2014 года, а на 1 января 2013 года, основаны на неправильном толковании норм материального права.

Из положений статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности следует, что датой установления рыночной стоимости объекта недвижимости в таких случаях является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, несмотря на то, что для целей определения их кадастровой стоимости применяются средние показатели кадастровой стоимости, установленные при проведении государственной кадастровой оценки земель.

Ссылки ФГБУ «ФКП Росреестра» на то, что представленный заявителями отчет не является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нем итоговой величины рыночной стоимости земельного участка, а также недостоверности кадастровой стоимости земельного участка состоятельными не признаются.

В соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков - юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), - направленная на установление в отношении объектов

оценки их рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).

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.

Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, - достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

В обоснование требований заявителями представлен отчет от 14 июля 2014 года № 202-ФЛ, выполненный оценщиком ООО «НПО «Азимут».

Указанный отчет подготовлен лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, специальными познаниями и содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта. Указанные в отчете цели и задачи проведения оценки не допускают их неоднозначного толкования - определение рыночной стоимости объекта оценки.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание, что доводов, влекущих безусловную отмену судебного решения в апелляционных жалобах не приводится, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 199,327,328,329,330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

**определила:**

решение Самарского областного суда от 2 апреля 2015 года оставить без изменения, апелляционные жалобы федерального государственного бюджетного учреждения «ФКП Росреестра», Министерства имущественных отношений Самарской области – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи