



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 33-АПГ15-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 апреля 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Калининой Л.А., Корчашкиной Т.Е.
при секретаре Гришечкине П.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению индивидуального предпринимателя Николаевой Ю.Г. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в размере, равном его рыночной стоимости, и внесении изменений в государственный кадастр недвижимости по апелляционной жалобе индивидуального предпринимателя Николаевой Ю.Г. на решение Ленинградского областного суда от 15 декабря 2014 г., которым в удовлетворении заявления отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., объяснения представителя Правительства Ленинградской области Яковлевой Н.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

индивидуальный предприниматель Николаева Ю.Г. обратилась в Ленинградский областной суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью [REDACTED] кв. м., расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, муниципальное образование «[REDACTED]», вблизи посёлка [REDACTED], участок [REDACTED], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для ведения дачного хозяйства, равной его

рыночной стоимости в размере [REDACTED] руб., и внесении соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости.

Решением Ленинградского областного суда от 15 декабря 2014 г. в удовлетворении заявления отказано.

Не согласившись с решением суда, предприниматель Николаева Ю.Г. обратилась в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с апелляционной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить как вынесенный с нарушением норм материального и процессуального права, и принять новое решение об удовлетворении заявленных требований.

Относительно апелляционной жалобы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области (далее – Управление Росреестра по Ленинградской области), федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Ленинградской области (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Ленинградской области), Правительством Ленинградской области представлены возражения.

В судебное заседание представители предпринимателя, Управления Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Ленинградской области не явились, о времени и месте судебного разбирательства извещены в установленном законом порядке.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав объяснения представителя участвующего в деле лица, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Предприниматель Николаева Ю.Г. является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью [REDACTED] кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, муниципальное образование [REDACTED]», вблизи посёлка [REDACTED], участок [REDACTED], категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для ведения дачного хозяйства.

Открытым акционерным обществом «Земельные ресурсы» составлен отчёт от 26 октября 2009 г. об определении кадастровой стоимости земельных участков садоводческих, огороднических и дачных объединений Ленинградской области.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 30 декабря 2010 г. № 383 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан на территории Ленинградской области» кадастровая стоимость указанных объектов утверждена по состоянию на 1 января 2008 г.

Согласно кадастровому паспорту от 20 сентября 2014 г. данный земельный участок отнесён к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешённое использование – для

ведения дачного хозяйства, кадастровая стоимость земельного участка составляет [REDACTED] руб.

Названная кадастровая стоимость земельного участка определена путём умножения среднего удельного показателя по Выборгскому району Ленинградской области для дачных объединений – [REDACTED], установленного постановлением Правительства Ленинградской области от 30 декабря 2010 г. № 383.

В соответствии с отчётом об оценке от 31 июня 2014 г. № [REDACTED], выполненным закрытым акционерным обществом «Аудиторская компания «БИГ5», рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 1 января 2008 г. в размере [REDACTED] руб.

Согласно экспертному заключению от 13 августа 2014 г. № [REDACTED], подготовленному Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», отчёт от 31 июля 2014 г. № [REDACTED] соответствует требованиям федерального законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Николаева Ю.Г., полагая, что установленная кадастровая стоимость земельного участка не соответствует его рыночной стоимости и нарушает её права как плательщика земельного налога, обратилась с заявлением в суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд указал, что представленный предпринимателем отчёт оценщика не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и не подтверждает достоверность указанной в нём итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

Выводы суда первой инстанции основаны на анализе действующего законодательства, подтверждаются материалами дела, и оснований для признания их неправильными не имеется.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) использование земли в Российской Федерации является платным. Одной из форм платы за использование земли является земельный налог.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса предусмотрено, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Согласно пункту 1 этой же статьи рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам, юридическим лицам, определены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности).

Согласно статье 3 Закона об оценочной деятельности для целей указанного федерального закона 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 сделки не отображаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определённой стоимости, является отчёт об оценке объекта (далее – отчёт).

Согласно пункту 3 федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», утверждённого приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 254 (далее – ФСО № 3) отчёт об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, поименованным федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленным саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В соответствии с пунктом 20 федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённого приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 256 (далее – ФСО № 1), оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходные подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Как установлено судом первой инстанции, при проведении оценки земельного участка оценщиком использовано два подхода: сравнительный подход и доходный подход.

Согласно Методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждённым распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. № 568-р (далее – Методические рекомендации), применение метода сравнения продаж предусматривает определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее –

элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировку по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающую их отличия от оцениваемого земельного участка; расчёт рыночной стоимости земельного участка путём обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Судом установлено, что в качестве объектов-аналогов оценщик выбрал земельные участки, существенно отличающиеся друг от друга по характеристикам, площади, виду разрешённого использования, а также по стоимости, удалённости и наличию коммуникаций. Из шести объектов-аналогов только два имеют тот же вид разрешённого использования, что и объект оценки, остальные участки имеют иной вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования, который имеет меньшую ценность.

Также судом обоснованно указано, что отчёт оценщика не отвечает принципу обоснованности, закреплённому в пункте 4 ФСО № 3, поскольку из отчёта неясно, каким образом рассчитаны ценообразующие факторы для каждого объекта сравнения. При наличии иных источников информации оценщиком не мотивированы причины отбора объектов-аналогов только из журнала «Загородное обозрение» за декабрь 2007 года.

Отклоняется довод апелляционной жалобы о том, что судом не изучены выводы экспертного заключения от 13 августа 2014 г. № [REDACTED], согласно которому отчёт от 31 июля 2014 г. № [REDACTED] соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

В данном случае экспертом Локтионовым А.Н. проведена нормативно-методическая экспертиза, то есть экспертиза на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Проверено соответствие отчёта принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности. Экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определённой оценщиком в отчёте об оценке, указанным выше экспертом не проводилась.

С учётом изложенного суд первой инстанции пришёл к обоснованному выводу, что отчёт от 31 июля 2014 г. № [REDACTED] не может служить доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нём итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

Кроме того, при принятии настоящего судебного акта суд апелляционной инстанции учитывает следующее.

Статьёй 24.19 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что при осуществлении государственного кадастрового учёта ранее не учтённых объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтённом объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в названных случаях является дата внесения сведений о нём в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с данной статьёй.

В соответствии с пунктом 2.6 Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка, утверждённых приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12 августа 2006 г. № 222, в случае изменения площади земельного участка или его вида разрешённого использования, или перевода земельного участка из одной категории земель в другую, или отнесения земельного участка к определённой категории земель кадастровая стоимость такого земельного участка определяется на дату внесения сведений об изменении указанных характеристик земельного участка в государственный кадастр недвижимости.

Из представленного в материалы дела кадастрового паспорта от 10 октября 2008 г. следует, что земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] имел вид разрешённого использования – для сельскохозяйственного использования, его кадастровая стоимость определена в размере [REDACTED]. (удельный показатель кадастровой стоимости 3,49 руб./кв. м).

Согласно кадастровой выписке от 1 апреля 2010 г. этот же земельный участок имел вид разрешённого использования – для ведения дачного хозяйства, его кадастровая стоимость установлена в размере [REDACTED] руб. (удельный показатель кадастровой стоимости 215,05 руб./кв. м).

Как следует из кадастрового паспорта от 20 сентября 2014 г., данный земельный участок отнесён к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, с видом разрешённого использования – для ведения дачного хозяйства, кадастровая стоимость земельного участка составляет [REDACTED] руб.

Названная кадастровая стоимость земельного участка определена исходя из среднего удельного показателя по Выборгскому району

Ленинградской области для дачных объединений – 741,60 руб./кв. м, установленного постановлением Правительства Ленинградской области от 30 декабря 2010 г. № 383.

Таким образом, поскольку рыночная стоимость принадлежащего предпринимателю на праве собственности земельного участка определена не на дату внесения сведений о нём в государственный кадастр недвижимости, то отчёт оценщика не является надлежащим доказательством, подтверждающим достоверность указанной в нём итоговой величины рыночной стоимости земельного участка.

С учётом изложенного оснований для отмены судебного акта не имеется.

Руководствуясь статьями 327, 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинградского областного суда от 15 декабря 2014 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Николаевой Ю.Г. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

