



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 66-АПГ15-25

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

9 декабря 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Хаменкова В.Б.
судей Корчашкиной Т.Е. и Горчаковой Е.В.
при секретаре Костерева Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по заявлению открытого акционерного общества «Группа Илим» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, по апелляционной жалобе открытого акционерного общества «Группа Илим» на решение Иркутского областного суда от 4 февраля 2015 года, которым в удовлетворении заявления открытого акционерного общества «Группа Илим» отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Открытое акционерное общество «Группа Илим» (далее – ОАО «Группа Илим», Общество) обратилось в суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 38:32:000000:703 общей площадью 651 кв.м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных

элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Илимск, правобережная часть города, равной его рыночной стоимости по состоянию на 14 февраля 2013 года в размере 70 000 рублей.

В обоснование заявленных требований Общество сослалось на то, что является собственником вышеуказанного земельного участка, поставленного на кадастровый учет 14 февраля 2013 года. Кадастровая стоимость данного земельного участка в размере 697 787 рублей 37 коп. значительно превышает его рыночную стоимость в размере 70 000 рублей, установленную в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка от 20 мая 2014 года № 166/14-1 (4), составленном ООО «Прайс Хаус ТВ'с», и нарушает его права как налогоплательщика земельного налога.

Судом к участию в деле привлечены администрация муниципального образования г. Усть-Илимск, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, ФГБУ «ФКП Росреестра», филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Иркутской области, Правительство Иркутской области.

Решением Иркутского областного суда от 4 февраля 2015 года в удовлетворении требований ОАО «Группа Илим» отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Общество обратилось в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с апелляционной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить, ссылаясь на его незаконность и необоснованность.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции 7 сентября 2015 года представителем ОАО «Группа Илим» Керножицким И.Г. было заявлено ходатайство о назначении по делу судебной оценочной экспертизы с целью определения рыночной стоимости земельного участка.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 7 сентября 2015 года указанное ходатайство было удовлетворено, и по делу назначена экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка.

Судебная экспертиза была проведена, представлено заключение, в соответствии с которым даны ответы на поставленные судом вопросы и определена рыночная стоимость вышеуказанного земельного участка по состоянию на 14 февраля 2013 года и на 3 декабря 2013 года.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 9 декабря 2015 года производство по данному делу возобновлено.

До начала рассмотрения дела судом апелляционной инстанции в Верховный Суд Российской Федерации поступило заявление ОАО «Группа Илим» об уточнении иска, в котором представитель ОАО «Группа Илим» просил установить кадастровую стоимость вышеуказанного земельного участка в размере 90 400 рублей по состоянию на 14 февраля 2013 года.

Лица, участвующие в деле, извещённые надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о причинах неявки не сообщили. На основании ч. 2 ст. 306, ч. 1 ст. 307, ч. 2 ст. 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации находит возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

Отказывая в удовлетворении заявления ОАО «Группа Илим» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, суд первой инстанции, оценив представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 20 мая 2014 года № 166/14-1 (4), и учитывая решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в Иркутской области от 7 августа 2014 года об отказе в удовлетворении заявления Общества о пересмотре кадастровой стоимости, пришел к выводу о несоответствии представленного отчета требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон об оценочной деятельности) и Федеральным стандартам оценки, вследствие чего не признал его надлежащим доказательством по делу, подтверждающим действительную рыночную стоимость земельного участка.

Однако при этом суд не учел, что в случае возникновения вопросов, требующих специальных познаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (статьи 77, 78 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, до вступления в силу которого подлежали применению статьи 79, 80 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержащие аналогичные положения).

Кроме того, судом не были устранены возникшие сомнения и иным установленным законом способом, а именно: вызовом специалиста-оценщика в суд для устранения возникших сомнений в правильности проведенной оценки (статьи 51, 169, 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, до вступления в силу которого аналогичные нормы предусматривались статьями 56, 69, 188 ГПК РФ).

Из материалов дела следует, что ОАО «Группа Илим» является собственником земельного участка с кадастровым номером 38:32:000000:703

площадью 651 кв.м из категории земель «земли населенных пунктов», разрешенное использование «земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности», расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Илимск, Правобережная часть города, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права [REDACTED] от 24 июля 2013 г.

Постановлением Правительства Иркутской области от 15 ноября 2013 года № 517-пп «О результатах определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Иркутской области» (с учетом изменений, внесенных в соответствии с постановлением Правительства Иркутской области от 5 мая 2014 года № 239-пп) утверждены результаты определения государственной кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Иркутской области по кадастровым номерам по состоянию на 1 января 2012 года, а также средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Иркутской области по кадастровым кварталам в разрезе видов разрешенного использования.

Земельный участок с кадастровым номером 38:32:000000:703 не вошел в перечень объектов недвижимого имущества, подлежащих государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Иркутской области, кадастровая стоимость которых определена по состоянию на 1 января 2012 года, поскольку поставлен на кадастровый учет 14 февраля 2013 года, в связи с чем его кадастровая стоимость была определена с применением среднего удельного показателя кадастровой стоимости для 13 группы видов разрешенного использования.

В соответствии с кадастровым паспортом от 3 апреля 2014 года № 3800/601/14-156404 кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 14 февраля 2013 года составляла 948 344 руб. 25 коп.

На момент обращения в суд кадастровая стоимость земельного участка была пересчитана и согласно кадастровой справке от 13 ноября 2014 года установлена в размере 697 787 руб. 37 коп.

Кадастровой справкой от 13 октября 2015 года, представленной ОАО «Группа Илим» в суд апелляционной инстанции, подтверждено, что кадастровая стоимость в размере 697 787 руб. 37 коп. установлена по состоянию на 14 февраля 2013 года.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 2 ноября 2015 года № 578-Н-15, проведенной экспертом ООО «Национальное агентство оценки и консалтинга» Ч [] отчет ООО «Прайс Хаус ТВ' с» от 20 мая 2014 года № 166-14/1 (4) соответствует требованиям Федерального закона об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки». Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:32:000000:703, площадью 651 кв.м, расположенного по адресу: Иркутская область, город Усть-Илимск, Правобережная часть города по состоянию на 14 февраля 2013 года составляет 90 400 (Девяносто тысяч четыреста) рублей.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, у него имеется специальное высшее образование, стаж экспертной работы.

Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования, приведены выводы, и на основании этого исследования даны ответы на поставленные вопросы.

При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Федерального закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

Экспертное заключение составлено в соответствии с требованиями действующего законодательства, предъявляемыми к отчету об оценке объекта недвижимости. Экспертиза рыночной стоимости земельного участка проведена на основании материалов дела с выездом на осмотр объекта исследования.

При определении рыночной стоимости земельного участка эксперт применил сравнительный подход, обосновал отказ от использования доходного подхода и применения затратного подхода. В ходе применения сравнительного подхода экспертом был проведен анализ рынка предложений по продаже незастроенных земельных участков для коммерческого использования для размещения объектов производственно-складского назначения, и путем сопоставления характеристик объекта исследования и выбранных объектов для расчета экспертом были отобраны только те участки, которые в наибольшей степени приближены по элементам сравнения к оцениваемому имуществу. Информация об объектах-аналогах, выбранных за период с марта по июль 2013 года, проанализирована экспертом и приведена в таблице.

Определение итоговой величины рыночной стоимости земельного участка произведено путем обобщения скорректированных цен аналогов.

Согласно статье 12 Федерального закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном

законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Оценив экспертное заключение по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия соглашается с изложенными в нем выводами и полагает, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:32:000000:703 по состоянию на 14 февраля 2013 года составляет 90 400 (Девяносто тысяч четыреста) рублей.

Поскольку судом первой инстанции допущены существенные нарушения норм процессуального права, повлекшие невозможность принятия законного и обоснованного решения, то принятое им решение подлежит отмене с принятием по делу нового решения об удовлетворении заявления открытого акционерного общества «Группа Илим» и установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости в размере 90 400 (Девяносто тысяч четыреста) рублей.

Доказательств того, что рыночная стоимость земельного участка является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено, участвующие в деле лица о назначении и проведении повторной судебной оценочной экспертизы не просили.

Поскольку абзацем пятым статьи 24.20 Федерального закона об оценочной деятельности предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 названного Закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, Судебная коллегия считает необходимым указать дату подачи ОАО «Группа Илим» заявления о пересмотре кадастровой стоимости – 25 июля 2014 года с целью определения даты, с которой подлежит применению установленная судом кадастровая стоимость земельного участка.

При решении вопроса о распределении судебных расходов, Судебная коллегия учитывает разъяснения, содержащиеся в пункте 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в котором указано, что в случаях, когда удовлетворение требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости),

судебные расходы относятся на заявителя, административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

Исходя из изложенного и с учетом того, что заявителем реализуется право на установление кадастровой стоимости в размере рыночной вышеназванного объекта недвижимости и по его ходатайству была назначена судебная оценочная экспертиза, расходы по судебной оценочной экспертизе необходимо отнести на его счет.

Руководствуясь статьями 82, 111, 309, 310, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Иркутского областного суда от 4 февраля 2015 года отменить. Принять по делу новое решение, которым заявление открытого акционерного общества «Группа Илим» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:32:000000:703, общей площадью 651 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, обороны, безопасности, расположенного по адресу: Иркутская область, г. Усть-Илимск, правобережная часть города, по состоянию на 14 февраля 2013 года в размере 90 400 (Девяносто тысяч четыреста) рублей 00 коп., на период с 1 января 2014 года и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Датой подачи заявления открытого акционерного общества «Группа Илим» об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, считать 25 июля 2014 года.

Взыскать с открытого акционерного общества «Группа Илим» расходы на проведение экспертом-оценщиком общества с ограниченной ответственностью

«Национальное Агентство Оценки и Консалтинга» Черных Т.В. экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка в размере 60 000 (Шестьдесят тысяч) рублей перечислением на счет ООО «Национальное Агентство Оценки и Консалтинга» в Байкальском Банке Сбербанка России г. Иркутск согласно реквизитам, указанным в счете на оплату № 240 от 2 ноября 2015 года.

Председательствующий

Судьи