



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 35-КАД25-6-К2

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

5 ноября 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,
судей Першутова А.Г., Капкаева Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Лунькова Валерия Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2025 г. по материалам истребованного административного дела № 3а-100/2024 по административному исковому заявлению Лунькова В.А. о признании незаконным решения бюджетного учреждения Тверской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» от 14 марта 2024 г. № 2 об отказе в удовлетворении заявления Лунькова В.А. об исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости земельных участков, и о возложении на административного ответчика обязанности совершить определенные действия.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., пояснения представителя административного истца Теряева Ю.А., представителей государственного бюджетного учреждения Тверской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» Поляковой О.О. и Карбушевой Е.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

приказом Министерства имущественных и земельных отношений Тверской области от 28 ноября 2022 г. № 9-нп утверждены результаты определения кадастровой стоимости принадлежащих Лунькову В.А. на праве собственности земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства».

Полагая, что при определении кадастровой стоимости допущена ошибка, выразившаяся в неправомерном отнесении земельных участков к сегменту 6 «производственная деятельность», оценочной группе 6.1 (недропользование) с присвоением кода вида использования 01:180 (обеспечение сельскохозяйственного производства в целом), Луньков В.А. обратился в бюджетное учреждение Тверской области «Центр кадастровой оценки и технической инвентаризации» (далее – Бюджетное учреждение) с заявлением об исправлении данной ошибки.

Решением Бюджетного учреждения от 14 марта 2024 г. № 2 Лунькову В.А. отказано в удовлетворении заявления об исправлении ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости земельных участков, в связи с чем он обратился в суд с административным иском о признании данного решения незаконным.

Решением Тверского областного суда от 21 октября 2024 г. административный иск Лунькова В.А. удовлетворен, решение Бюджетного учреждения от 14 марта 2024 г. № 2 признано незаконным и на административного ответчика возложена обязанность повторно рассмотреть заявление Лунькова В.А. и исправить ошибку при определении кадастровой стоимости земельных участков с учетом сведений об отнесении данных земельных участков к сельскохозяйственным угодьям.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г., оставленным без изменения кассационным определением судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2025 г., решение Тверского областного суда от 21 октября 2024 г. отменено, судебной коллегией принято новое решение об отказе в удовлетворении административного иска.

В кассационной жалобе Луньков В.А. просит отменить апелляционное и кассационное определения, оставив в силе решение Тверского областного

суда от 21 октября 2024 г., мотивируя свои требования тем, что его земельные участки не предназначены для сельскохозяйственного производства, относятся к сельскохозяйственным угодьям, что не было учтено при определении кадастровой стоимости.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителя административного истца и представителя административного ответчика, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила следующее.

Отказывая в удовлетворении административного иска, суды апелляционной и кассационной инстанций исходили из того, что определение кадастровой стоимости земельных участков осуществлялось в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания), с учетом всех подлежащих учету ценообразующих факторов, с применением подходящей по виду использования объекта недвижимости модели оценки, а также сведений о расположении земельных участков согласно документу градостроительного зонирования в промышленной зоне.

Соглашаясь с решением Бюджетного учреждения, суды указали, что на дату проведения государственной кадастровой оценки данные земельные участки согласно Правилам землепользования и застройки относились к производственной зоне П1, исключающей отнесение земельных участков к сельскохозяйственным угодьям – пашням, сенокосам с возможностью вести работы по растениеводству и возделыванию сельскохозяйственных культур.

Между тем судами не учтено следующее.

Федеральным законом, регулирующим отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации, является Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), из положений части 5 статьи 21 которого следует, что любые физические лица вправе обратиться в бюджетное учреждение с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Согласно части 3 статьи 14 Федерального закона № 237-ФЗ при определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении

объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные Методическими указаниями.

Для земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также ценообразующие факторы, предусмотренные приложением № 3 к Методическим указаниям.

Согласно пункту 7 перечня ценообразующих факторов земельных участков таким фактором является вид угодий (приложение № 3 к Методическим указаниям).

При определении кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья, в составе факторов стоимости необходимо учитывать плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие почв земельного участка, в частности, относятся качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (в том числе содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, такие как степень эродированности, оглеение, солонцеватость, солончаковатость, легкий гранулометрический состав, а также агроэкологический потенциал). При определении кадастровой стоимости требуется дополнительный анализ в отношении предполагаемого будущего сельскохозяйственного использования земельных участков. Кроме того, определение кадастровой стоимости земельных участков, в границах которых расположены сельскохозяйственные угодья «пашня», осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену (пункты 57.2, 57.3, 57.4 Методических указаний).

Статья 79 Земельного кодекса Российской Федерации определяет особенности использования сельскохозяйственных угодий и устанавливает, что сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (пункт 1).

Согласно части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются

для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Как установлено судами, кадастровая стоимость земельных участков определена исходя из их отнесения к 6 сегменту рынка недвижимости «производственная деятельность», оценочной группе 6.1 с присвоением кода расчета вида использования 01:180 – «обеспечение сельскохозяйственного производства в целом» на основании сведений о виде использования земельных участков, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, – «для сельскохозяйственного производства», а также с учетом сведений о вхождении земельных участков в зону П1 – производственная зона V класса вредности, в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Бурашевское сельское поселение» Калининского района Тверской области, утвержденными решением Совета депутатов Бурашевского сельского поселения Калининского района Тверской области от 24 декабря 2012 г. № 52.

Приложенные Луньковым В.А. к заявлению об исправлении ошибки документы, содержащие сведения о характеристиках объекта недвижимости, – ответы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области о том, что спорные земельные участки согласно проекту землеустройства (перераспределение земель) колхоза им. XXII Съезда КПСС (АО «Андрейково») Калининского района Тверской области, выполненному Тверским землеустроительным проектно-изыскательным предприятием «ЦентрНИИгипрозем» в 1993 году, являются сельскохозяйственными угодьями – пашнями, а земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] – пашней, сенокосом, – Бюджетным учреждением во внимание не приняты, вид угодий в качестве ценообразующего фактора при определении величины кадастровой стоимости бюджетным учреждением в нарушение пунктов 57.2, 57.3, 57.4 Методических указаний не учитывался.

Кроме того, принятыми по административным делам № 2а-522/2023 и 2а-140/2023 судебными актами Центрального районного суда г. Твери и апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Тверского областного суда установлено, что указанные земельные участки являются сельскохозяйственными угодьями, Лунькову В.А. отказано в удовлетворении административных исков о признании незаконными распоряжений Правительства Тверской области об отказе в переводе данных земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности.

Как следует из Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26 апреля 2023 г., в редакции от 25 апреля 2025 г., из принципов общеобязательности и исполнимости вступивших в законную силу судебных решений в качестве актов судебной власти вытекает признание преюдициального значения судебного решения, предполагающего, что факты, установленные судом при рассмотрении одного дела, впредь до их опровержения принимаются другим судом по другому делу в этом же или ином виде судопроизводства, если они имеют значение для разрешения данного дела.

Так, обстоятельства, которые в соответствии с частью 2 статьи 64 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации имеют преюдициальное значение по данному делу, установлены вступившими в законную силу судебными актами по административному делу № 2а-522/2023 по административному исковому заявлению Лунькова В.А. к Правительству Тверской области о признании незаконными распоряжений об отказе в переводе земельных участков из одной категории в другую.

Согласно судебным актам по указанному делу постановлением Правительства Тверской области от 7 июня 2023 г. № 237-пп «О внесении изменений в постановление Правительства Тверской области № 612-пп» внесены изменения в Генеральный план Бурашевского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области, утвержденный постановлением Правительства Тверской области от 2 ноября 2022 г. № 612-пп.

Данным постановлением в том числе внесены изменения в Положение о территориальном планировании Бурашевского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области, в том числе определена площадь зоны сельскохозяйственного использования – 107,19 га, в которую включены принадлежащие административному истцу земельные участки с исключением из существующей производственной функциональной зоны.

Кроме этого, постановлением Правительства Тверской области от 7 июня 2023 г. № 238-пп «О внесении изменений в правила землепользования и застройки Бурашевского сельского поселения Калининского муниципального района Тверской области» в Правила землепользования и застройки территорий муниципального образования «Бурашевское сельское поселение» Калининского района Тверской области, утвержденные решением Совета депутатов Бурашевского сельского поселения

Калининского района Тверской области от 24 декабря 2012 г. № 52, внесены изменения, в том числе производственная зона V класса вредности П1 изменена на зону обеспечения сельскохозяйственной деятельности Сх5 в границах принадлежащих административному истцу земельных участков.

Таким образом, поскольку при определении величины кадастровой стоимости земельных участков не учтено их целевое назначение, Бюджетным учреждением допущена ошибка в виде искажения данных об объектах недвижимости, на основании которых определялась их кадастровая стоимость.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

о п р е д е л и л а :

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 21 января 2025 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 апреля 2025 г. отменить. Решение Тверского областного суда от 21 октября 2024 г. оставить в силе.

Председательствующий

Судьи