



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-АПГ15-31

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе
председательствующего Александрова В.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Никифорова С.Б.
при секретаре Барулевой О.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по заявлению Орлова С [] В [] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по апелляционной жалобе Орлова С [] В [] на решение Краснодарского краевого суда от 17 июня 2015 г., которым в удовлетворении заявленных требований отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Абакумовой И.Д., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Орлов С [] В [] является арендатором земельного участка с кадастровым номером [] площадью [] кв.м, расположенного по адресу: [] край, г. [], ул. [], [], и обратился в Краснодарский краевой суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости участка в размере, равном его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2011 г.

В обоснование заявленных требований он указал на то, что расчёт арендной платы осуществляется исходя из кадастровой стоимости, которая не соответствует рыночной стоимости земельного участка и ведёт к уплате арендных платежей в завышенном размере.

Решением Краснодарского краевого суда от 17 июня 2015 г. в удовлетворении заявления отказано.

В апелляционной жалобе Орлов С.В. просит отменить решение суда, как принятое с нарушением норм материального и процессуального права, ввиду несоответствия выводов суда обстоятельствам дела, и принять по делу новое решение.

Определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 14 октября 2015 г. назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2011 г., производство по делу приостановлено.

После получения результатов экспертизы определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 7 апреля 2016 г. производство по делу возобновлено.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации проверила законность оспариваемого судебного акта на основании статьи 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Согласно статье 24¹⁸ Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в том числе путём установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии со статьёй 11 названного федерального закона итоговым документом об определении стоимости объекта оценки является отчёт об оценке такого объекта, который должен соответствовать требованиям федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 22 ноября 2011 г. № 1756 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из земель населённых пунктов Краснодарского края» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 1 января 2011 г.

По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 1 января 2011 г. составила [REDACTED] руб.

Отказывая в удовлетворении заявления, суд первой инстанции, исследовав и оценив представленный заявителем отчёт некоммерческой организации «Крымская торгово-промышленная палата» от 23 октября 2014 г. № [REDACTED], согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2011 г. составляет

_____ руб., положительное экспертное заключение от 11 ноября 2014 г. № _____ на указанный отчёт, составленное Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», пришёл к выводу, что выявленные при рассмотрении дела недостатки отчёта являются существенными, влияют на достоверность оценки объекта недвижимости, поэтому отчёт и положительное экспертное заключение не могут быть положены в основу установления кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости.

Вместе с тем в случае возникновения сомнений в обоснованности отчёта об оценке и достоверности определения рыночной стоимости суд в соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (подлежащей применению на момент принятия решения суда) выносит эти обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на них не ссылались.

В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при её проведении, в том числе и в отношении установления рыночной стоимости.

Однако суд первой инстанции, сделав вывод о наличии сомнений в обоснованности отчёта об оценке и достоверности определения рыночной стоимости объекта недвижимости, вопрос о назначении судебной экспертизы не вынес на обсуждение, не предпринял мер по привлечению к участию в деле специалиста либо по вызову оценщика в качестве свидетеля.

Данное обстоятельство послужило основанием для проведения судебной экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2011 г. при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции.

По результатам проведённой судебной экспертизы в материалы дела представлено заключение от 14 марта 2016 г. № _____, выполненное экспертом АНО «Судебный эксперт» М _____ согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2011 г. составила _____ руб.

В силу статьи 62, части 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со статьёй 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по делу.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, проанализировав заключение судебной экспертизы, пояснения эксперта М _____ допрошенного в суде апелляционной инстанции в качестве свидетеля, который подтвердил выводы, изложенные в экспертном заключении, и величину определённой им рыночной стоимости земельного участка, установила, что экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования,

предупреждённым об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] определённую по состоянию на дату его кадастровой оценки.

В связи с этим решение суда подлежит отмене с вынесением нового решения об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] в размере, равном его рыночной стоимости, определённой в заключении судебной экспертизы.

Согласно положениям абзаца пятого статьи 24²⁰ Закона об оценочной деятельности установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано заявление.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Согласно пункту 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» датой подачи заявления физическим лицом считается дата обращения в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, если имело место обращение этого лица в комиссию (в данном случае 19 января 2015 г.).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 307, 309, 310 и 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Краснодарского краевого суда от 17 июня 2015 г. отменить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью [REDACTED] кв. м, расположенного по адресу: [REDACTED] край, г. [REDACTED], ул. [REDACTED], [REDACTED], равной его рыночной стоимости в размере [REDACTED] руб. по состоянию на 1 января 2011 г. на период с 1 января 2015 г. и до даты внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], определённой по результатам проведения очередной

государственной кадастровой оценки, в государственный кадастр недвижимости.

Датой подачи заявления считать 19 января 2015 г.

**Председательствующий
Судьи**

