

**Государственное бюджетное учреждение
Волгоградской области
«Центр государственной кадастровой оценки»
ГБУ ВО «Центр ГКО»**

400012, г. Волгоград, ул. Витимская, 15А, офис 50
Тел. (8442) 31-94-03 E-mail: ibti@volbti.ru
ОКПО 1906662, ОГРН 1173443017703, ИНН/КПП 3460070059/344301001

УТВЕРЖДАЮ
Директор государственного
бюджетного учреждения
Волгоградской области «Центр
государственной кадастровой оценки»


С.В. Щетков

« 13 » МАРТА 2024 г.

ОБОБЩЕНИЕ

**судебной практики по вопросам деятельности государственного
бюджетного учреждения Волгоградской области «Центр
государственной кадастровой оценки» за 2023 год**

Настоящее обобщение по вопросам основной деятельности государственного бюджетного учреждения Волгоградской области «Центр государственной кадастровой оценки» (далее – Учреждение, ГБУ ВО «Центр ГКО») подготовлено для оказания практического содействия работникам Учреждения в единообразном подходе к применению законодательства и содержит наиболее актуальные судебные акты с точки зрения правоприменительной практики.

Целью данного обобщения является анализ состояния деятельности по защите интересов Учреждения в судебных органах в 2023 году.

В 2023 году в рамках правового обеспечения деятельности Учреждения осуществлялась следующая работа:

1. В 2023 году общее количество поданных в суды и поступивших в Учреждение исков (заявлений, жалоб) по основной деятельности составило – 67 (в 2022 году – 117, динамика: - 42,8%), снижение динамики связано с введением в действие статьи 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) и сложившейся судебной практикой, в связи с чем заявители в основной своей массе обращаются повторно на Экспертный совет, а не в суд.

1.1. Из указанных 67 дел:

- 44 дела (57 объектов – 51 объект – земельные участки; 6 – объекты капитального строительства) – оспаривание действий Учреждения в рамках

статьи 22.1... Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также – Закон № 237-ФЗ);

- 6 дел (5 объектов – земельные участки: 1 – объект капитального строительства) – установление кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости;

- 13 дел - иски по иной деятельности Учреждения;

- 4 дела – иски Учреждения о взыскании дебиторской задолженности.

2. В 2023 году принято участие в 325 судебных заседаниях (в 2022 году – 835) динамика: - 61,1%;

3. В 2023 году работниками Учреждения подготовлено 385 процессуальных документов (в 2022 году - 760), динамика: - 49,4%.

4. Результаты рассмотрения дел в 2023 году:

4.1. Вынесено в пользу Учреждения в рамках ст. 22.1. Закона № 237-ФЗ (включая прекращенные производства, оставленные без рассмотрения, удовлетворенные частично) – 47 (в 2022 году – 18, динамика: + 61,8%);

- вынесено не в пользу Учреждения в рамках ст. 22.1. Закона № 237-ФЗ – 2 (в 2022 году – 0).

4.2. Вынесено в пользу Учреждения в рамках оспаривания кадастровой стоимости и иных судебных дел Учреждения (включая прекращенные производства, оставленные без рассмотрения, удовлетворенные частично) – 37 (в 2022 году – 164), динамика: - 77,5%.

- вынесено не в пользу Учреждения в рамках оспаривания кадастровой стоимости и иных судебных дел Учреждения (включая прекращенные производства, оставленные без рассмотрения, удовлетворенные частично) – 13 (в 2022 году – 142), динамика: - 92,1%.

5. Суммы, присужденные к взысканию в 2023 году:

- с Учреждения – 546 716,62 руб. (в 2022 году - 895 264 руб.)

- в пользу Учреждения – 52 764,91 руб. (в 2022 году - 293 712,61 руб.).

На основании вышеизложенного, можно сделать следующие выводы:

1. В результате анализа показателей деятельности, судебную-правовую и правоприменительную работу Учреждения можно оценить положительно.

2. Снижение динамики количества судебных дел связано с введением в действие статьи 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и сложившейся практикой преимущественного повторного обращения заявителей после отказа в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, в Экспертный совет, а не в суд.

3. В течение 2023 года судами вынесено только 2 (два) решения, которыми действия Учреждения по отказу в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, исправлению ошибок, возвращению документов без рассмотрения были признаны незаконными.

На основании проведенного анализа (обобщения) судебной практики и в целях совершенствования деятельности Учреждения, юридический отдел вносит следующие предложения:

1. Юридическому отделу до **01.04.2024** направить настоящее обобщение в структурные подразделения Учреждения для ознакомления и использования в работе.

2. Руководителям структурных подразделений Учреждения в срок до **15.04.2024** ознакомить с обобщением судебной практики работников структурных подразделений, **об ознакомлении сообщить в юридический отдел путем направления служебной записки.**

3. Работникам ГБУ ВО «Центр ГКО» при исполнении своих должностных обязанностей **руководствоваться сложившейся судебной и правоприменительной практикой.**

4. Юридическому отделу Учреждения в срок до **01.04.2025** обобщить судебную практику за 2024 год.

Далее в обобщении изложены конкретные примеры судебных дел по направлениям деятельности Учреждения.

1. В соответствии с пунктом 2 статьи 64 Кодекса Административного Судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом по ранее рассмотренному гражданскому или административному делу либо по делу, рассмотренному ранее арбитражным судом, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства, в том числе не проводится повторная экспертиза отчёта о рыночной стоимости, если заявитель оспаривает решение уполномоченного органа неоднократно.

Гражданин З. обратился в Волгоградский областной суд с административным заявлением о признании незаконным отказа в установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости и установлении кадастровой стоимости в размере согласно отчету о рыночной стоимости.

Административный истец в своём административном иске указал, что он является собственником земельного участка из земель населенных пунктов, расположенном в городе Михайловке Волгоградской области. Кадастровая стоимость земельного участка на 01.09.2022 составляла 7 351 075,48 руб.

Для определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, З. обратился к независимому оценщику, согласно отчету которого рыночная стоимость земельного участка составила 1 325 000 руб. Однако в установлении данной стоимости ему решением ГБУ ВО «Центр ГКО» отказано. Он оспаривал данное решение в судебном порядке, исковые требования удовлетворены частично: в удовлетворении требований о признании отказа незаконным ему отказано, удовлетворены требования об

установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в размере, установленной заключением экспертизы – 2 004 000 руб.

Вместе с тем, утвержденная с 01.01.2023 кадастровая стоимость спорного земельного участка составила – 2 891 286,59 руб. Не согласившись с этой стоимостью З. обратился в Учреждение с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, предоставив отчет, в котором стоимость установлена в размере - 1 325 000 руб. Ему вновь было отказано в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

В связи с этим З. обратился в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением., указав, что установленная кадастровая стоимость превышает рыночную стоимость и нарушает его права и законные интересы как собственника участка и налогоплательщика.

Учреждение возражало против удовлетворения требований, полагая, что Отчет о рыночной стоимости составлен с нарушением требований законодательства об оценочной деятельности, в частности:

- нарушены требования Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299

- допущены нарушения требований Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

В связи с данными нарушениями Учреждение пришло к выводу, что в отчете использованы неполные сведения, допущены расчетные и иные ошибки, повлиявшие на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, а также допущены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, что является основаниями для отказа в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в соответствии с п. 11 ст. 22.1. Закона № 237-ФЗ.

Судом искивые требования удовлетворено частично – в части признания отказа в установлении кадастровой стоимости в размере рыночной отказано, кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере, установленном заключением экспертизы - 2 004 000 руб.

При вынесении решения по данному делу суд исходил из следующего.

Согласно п.п. 1,2,7,11 ст. 22.1 Закона о государственной кадастровой оценке кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в сфере кадастровой оценки в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

Заявление об установлении рыночной стоимости подается в бюджетное учреждение или многофункциональный центр, по результатам рассмотрения которого бюджетное учреждение вправе принять решение как об установлении кадастровой стоимости равной рыночной, так и об отказе в установлении кадастровой стоимости равной рыночной в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости.

Пунктом 15 статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ предусмотрено, что решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде с одновременным заявлением требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Анализ приведенных норм позволяет сделать вывод о том, что рыночная стоимость, устанавливаемая по правилам ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, определяется на дату, которая указана в отчете об оценке. Этой датой является дата, указанная сторонами договора на проведение рыночной оценки объекта недвижимости (статьи 10 и 11 Федерального закона № 135-ФЗ).

Следовательно, при оспаривании в суде решения бюджетного учреждения и установлении рыночной стоимости такая стоимость должна определяться на дату, указанную в отчете.

Актом ГБУ ВО «Центр ГКО» № АОКС-34/2021/001146 от 29 ноября 2021 г. кадастровая стоимость установлена в размере - 7 351 075,48 руб.

Не согласившись с установленной кадастровой стоимостью, З. 22 ноября 2022 г. обратился в ГБУ ВО «Центр ГКО» с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости по состоянию на 19 сентября 2022 г., приложив отчет, согласно которому рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19 сентября 2022 г. составляет 1 325 000 рублей.

Решением ГБУ ВО «Центр ГКО» № ОРС-34/2022/000231 от 08.12.2022 З. отказано в установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, поскольку оформление и содержание отчета об оценке

не соответствовало требованиям законодательства об оценке а также требованиям федеральных стандартов оценки.

Не согласившись с вышеуказанным решением учреждения, З. 02 февраля 2023 г. обратился в суд с иском, в котором просил: признать незаконным решение ГБУ ВО «Центр ГКО» № ОРС-34/2022/000231 от 08 декабря 2022 г. об отказе в установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, а также установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости в размере 1 325 000 рублей по отчету.

В ходе рассмотрения данного административного дела судом назначалась судебная экспертиза, согласно заключению которой отчет не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности оценщиком допущено нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к методам расчета рыночной стоимости, которые могут повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе, учитывая причины, послужившие основанием для принятия ГБУ Волгоградской области «Центр государственной кадастровой оценки» решения об отказе в установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равной его рыночной стоимости № ОРС-34/2022/000231 от 08 декабря 2022 г, рыночная стоимость земельного участка составляет по состоянию на 19 сентября 2022 г. в размере 2 004 000 руб.

Решением Волгоградского областного суда от 13 июня 2023 г. в удовлетворении исковых требований З. о признании незаконным решения ГБУ ВО «Центр ГКО» от 08 декабря 2022 г. № ОРС-34/2022/000231 отказано; установлена кадастровая стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости в размере 2 004 000 руб. по состоянию на 19 сентября 2022 г.

В период судебного разбирательства по указанному делу на территории Волгоградской области проведена очередная государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, в связи с чем в сведения ЕГРН в отношении спорного земельного участка внесена его новая кадастровая стоимость в размере 2 891 286,59 руб., установленная приказом Облкомимущества от 13 октября 2022 г. № 71-н «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков на территории Волгоградской области».

Датой, по состоянию на которую определена новая кадастровая стоимость спорного земельного участка, является дата, установленная Приказом № 71-н, - 01 января 2022 г., действующая с 1 января 2023 г., которая и являлась предметом этого судебного разбирательства.

Не согласившись с установленной кадастровой стоимостью объекта недвижимости, административный истец 21 марта 2023 г., то есть в период действия новой кадастровой стоимости, обратился в ГБУ ВО «Центр ГКО» с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости по состоянию на 19 сентября 2022 г., приложив к заявлению тот же Отчет № 197-09/2022 от 30 сентября 2022 г.,

согласно которому рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 19 сентября 2022 г. составляет 1 325 000 руб.

Решением ГБУ ВО «Центр ГКО» № ОРС-34/2023/000055 от 30 марта 2023 г. 3. отказано в установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, поскольку заявителем не устранены выявленные ранее и указанные в решении № ОРС-34/2022/000231 от 08 декабря 2022 г нарушения в области оценочной деятельности.

Суд пришел к выводу о том, что процедура принятия оспариваемого решения административным ответчиком не нарушена: оно принято уполномоченным должностным лицом в соответствии с представленной ему компетенцией, с соблюдением установленного законом порядка и сроков, соответствует форме, утвержденной приказом Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии от 06 августа 2020 года № П/0287, в нем приведены причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в установлении кадастровой стоимости, и по этим основаниям административным истцом не оспаривается.

В соответствии со статьей 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки, независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки. Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Согласно разъяснениям, данным в пунктах 20 и 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 28 от 30 июня 2015 г., исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности). 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 ее проведении.

С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В соответствии с положениями статьи 70 КАС РФ, при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых письменных доказательств является отчет независимого оценщика. К письменным доказательствам относятся также судебные акты.

В силу части 2 статьи 64 КАС РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом по ранее рассмотренному гражданскому или административному делу либо по делу, рассмотренному ранее арбитражным судом, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, отраженной в постановлении от 21 декабря 2011 г. № 30-П, признание преюдициального значения судебного решения, будучи направленным на обеспечение стабильности и общеобязательности судебного решения, исключение возможного конфликта судебных актов, предполагает, 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.

В данном случае, вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному административному установлены обстоятельства, которые являются предметом доказывания по данному делу, а именно: отчет № 197-09/2022 от 30 сентября 2022 г. об оценке рыночной стоимости земельного участка не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, оценщиком допущено нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к методам расчета рыночной стоимости, которые могут повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости. Также установлено, что кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 19 сентября 2022 года составляет 2 004 000 руб.

Данные обстоятельства имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора и не подлежат доказыванию вновь.

Таким образом, разрешая административные иски о признании незаконным решения ГБУ ВО «Центр ГКО» от 30 марта 2023 г. № ОРС-34/2023/000055, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для их удовлетворения, поскольку отчет содержит нарушения, постольку указанная в нем итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости не может быть признана достоверной.

Следовательно, у ГБУ ВО «Центр ГКО» имелись предусмотренные пунктом 2 части 10 статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ основания для отказа в удовлетворении заявления 3. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной рыночной. Кадастровая стоимость спорного земельного участка не могла быть установлена в размере рыночной,

определенной на основании представленного административным истцом отчета об оценке.

Вместе с тем, суд находит подлежащими удовлетворению иски требования об установлении кадастровой стоимости спорного земельного участка в размере равном его рыночной стоимости - 2 004 000 руб. по состоянию на 19 сентября 2022 г., поскольку, в ходе рассмотрения Волгоградским областным судом предыдущего административного дела назначалась судебная экспертиза, по результатам которой эксперт пришел к выводу о том, что рыночная стоимость земельного участка на 19 сентября 2022 г. составляет 2 004 000 рублей. Выводы эксперта положены в основу вступившего в законную силу решения Волгоградского областного суда от 13 июня 2023 года. Дополнительного анализа данный факт не требует.

Решение суда 1 инстанции не оспаривалось в апелляционной инстанции и вступило в законную силу.

2. При вынесении решения об отказе в пересчете кадастровой стоимости объекта недвижимости, в порядке статьи 21 Закона № 237-ФЗ, уполномоченному органу необходимо доказать, что не имелось достаточной информации позволяющей определить конкретное использование объекта недвижимости для его отнесения к общему коду расчета.

Общество с ограниченной ответственностью «А» (далее – Общество; ООО «А») обратилось в Волгоградский областной суд с административным заявлением о признании незаконным решения ГБУ ВО «Центр ГКО» от 24.10.2022 об отказе в перерасчете земельного участка, расположенного в городе Волгограде, и принадлежавшего Административному истцу на праве собственности, а также обязанности Учреждения исправить кадастровую стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2020, применив для расчета кадастровой стоимости метод типового объекта в рамках индивидуального расчета применительно к массовой оценке.

В обоснование указывает, что кадастровая стоимость для спорного земельного участка определена с нарушением Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. № 226. В отношении земельного участка необоснованно применен метод моделирования на основе УПКС. Считает, что земельный участок ошибочно отнесен к группе 6.6. Отмечает, что фактическое использование по состоянию на 01.01.2020 земельного участка полностью соответствовало разрешенному использованию земельного участка для эксплуатации производственной базы. Полагает, что в связи с принятой сегментацией объектов недвижимости с указанием кодов расчета видов использования, данный вид деятельности попадает под код расчета 06:090, которые включены в оценочную группу 6.1.1.

Учреждение подготовило возражения на исковые требования, в которых указало, что оспариваемое решение является законным и обоснованным, Учреждением не было допущено ошибок при определении кадастровой стоимости земельного участка. Кроме того, ГБУ ВО «Центр ГКО» обратило внимание суда на то, что основанием для отнесения указанного земельного участка к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодом расчета вид использования 06:000 «6. Сегмент «Производственная деятельность» (производственная деятельность в целом) послужило содержащаяся в ЕГРН информация о виде разрешенного использования земельного участка – «для эксплуатации производственной базы» и отсутствие иной информации, позволявшей установить более конкретный код расчета вида использования

Решением суда исковые требования удовлетворены частично: признано незаконным решение Учреждения об отказе в перерасчете кадастровой стоимости земельного участка, установлена обязанность пересчитать кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости, в остальной части требований отказано.

В мотивировочной части решения суд установил следующее.

Согласно п. 2 ст. 21 Закона о государственной кадастровой оценке ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

- несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о государственной кадастровой оценке;
- описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

Пунктом 13 статьи 21 Закона о государственной кадастровой оценке установлено, что при рассмотрении заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, учитывается, что ошибкой также является:

- допущенное при определении кадастровой стоимости искажение данных об объекте недвижимости, на основании которых определялась его кадастровая стоимость, в том числе: неправильное определение условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта недвижимости, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное или ветхое состояние объекта недвижимости, степень его износа, нахождение объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории;
- использование недостоверных сведений о характеристиках объекта недвижимости при определении кадастровой стоимости.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 226 утверждены Методические указания о государственной кадастровой оценке (далее – Методические указания № 226), утратившие силу, но действовавшие на дату определения кадастровой стоимости спорного земельного участка, определяющие правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Как следует из материалов дела, ООО «А» являлось собственником спорного земельного участка.

Кадастровая стоимость вышеуказанного земельного участка была определена Учреждением в ходе государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Волгоградской области по состоянию на 01 января 2020 г. Результаты государственной кадастровой оценки содержатся в Отчете об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков категории «Земли населенных пунктов» на территории Волгоградской области, и утверждены приказом КУГИ Волгоградской области от 30 октября 2020 г. № 79-н. Согласно утвержденным результатам государственной кадастровой оценки, кадастровая стоимость земельного участка составила - 47 221 688,37 руб.

Не согласившись с установленным размером кадастровой стоимости земельного участка, ООО «А» обратилось в ГБУ ВО «Центр ГКО» с заявлением об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. По результатам рассмотрения указанного обращения Учреждением было принято решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости в связи с отсутствием ошибок по результатам проведенной проверки по доводам, указанным в обращении административного истца.

Проверяя законность принятого решения суд установил следующее:

Согласно пункту 1.2 Методических указаний № 226 кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.

Для целей Указаний под видом использования понимается использование в соответствии с его фактическим разрешенным использованием, фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости.

Положения пункта 1.8 названных Методических указаний предусматривают, что при определении кадастровой стоимости, объект недвижимости оценивается исходя из допущения о продолжении сложившегося фактического использования такого объекта недвижимости. В случае если имеются документы, подтверждающие невозможность продолжения фактического использования объекта недвижимости, такой объект оценивается в индивидуальном порядке на основе его наиболее эффективного использования.

Определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимости (пункт 1.9 Методических указаний № 226).

Земельный участок характеризуется его назначением (категорией и (или) разрешенным использованием), а также видом осуществляемой на нем деятельности (пункт 1.10 Методических указаний № 226).

В соответствии с пунктом 3.2 Методических указаний № 226 вид использования объекта недвижимости определяется с учетом:

- вида разрешенного использования земельного участка,
- вида разрешенного использования ОКС, в том числе, на основе технической документации на него,
- фактического использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС.

Согласно пункту 2.2. Методических указаний № 226 для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивается предоставление сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации (при наличии).

Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением № 1 к Методическим указаниям № 226, в том числе сегмент 6 «Производственная деятельность» (пункт 9.2.2).

В соответствии с разделами 5, 6, 7 Методических указаний № 226 Учреждением осуществляется сбор сведений о значимых ценообразующих факторах, осуществляется оценочное зонирование, проводится объединение объектов недвижимости в группы и подгруппы, в рамках которых подлежит определению кадастровая стоимость, определяются подходы и методы массовой оценки.

Положениями пункта 7.1 Методических указаний предусмотрено, что при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением проводится группировка объектов недвижимости. Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости объединяются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с Методическими указаниями. Кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в рамках каждой из групп (подгрупп). В рамках одной группы (подгруппы) должны быть использованы одни и те же подходы и методы, а также критерии взвешивания полученного результата.

Согласно пункту 7.2 Методических указаний № 226 определение кадастровой стоимости в рамках сравнительного подхода осуществляется одним из следующих способов (методов):

1) метод статистического (регрессионного) моделирования. Описание метода представлено в подпункте 7.2.1 Указаний. При невозможности включения в модель массовой оценки кадастровой стоимости всех

ценообразующих факторов и при условии наличия их значений вводятся соответствующие корректировки. При наличии индивидуальных отличий, не учтенных в модели оценки кадастровой стоимости, вводятся соответствующие корректировки;

2) метод типового (эталонного) объекта недвижимости. Описание метода представлено в подпункте 7.2.2 Указаний. Данный метод применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости (далее - статистическая модель) рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости;

3) метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС). Описание метода представлено в подпункте 7.2.3 Указаний. Метод применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и индивидуального определения кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках; 4) метод индексации прошлых результатов. Описание метода представлено в подпункте 7.2.4 Указаний. Данный метод применяется для объектов недвижимости, по которым не происходило изменение характеристик по отношению к предыдущей государственной кадастровой оценке.

Метод моделирования на основе УПКС применяется в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости, а также методов индивидуальной оценки, вследствие недостатка информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, то есть когда, в частности, отсутствуют значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости. Метод может применяться для определения кадастровой стоимости ОНС или объектов неопределенного вида использования (пункт 7.2.3 Методических указаний № 226).

Ценообразующие факторы – это те обстоятельства, которые влияют на уровень, структуру, динамику и соотношение цен. Примерный перечень ценообразующих факторов приведен в Приложении 3 Методических указаний № 226, к числу которых отнесены: категория земель (при наличии ее влияния), вид разрешенного использования; площадь земельного участка; фактическое использование; коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС); наличие обременений (ограничений) земельного участка; характеристики застройки земельного участка.

Как следует из Отчета и оспариваемого решения Учреждения кадастровая стоимость земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования «Для эксплуатации производственной базы», отнесенного к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодом расчета вид использования 06:000 «6. Сегмент «Производственная деятельность» (производственная деятельность в целом), рассчитывалась методом моделирования на основе УПКС. Обоснование выбора подхода и метода, приведены в Отчете

Согласно Отчету и показаниям свидетеля (специалиста ГБУ ВО «Центр ГКО», данным в судебном заседании, основанием для отнесения указанного земельного участка к 6 сегменту «Производственная деятельность» с кодом расчета вид использования 06:000 «6. Сегмент «Производственная деятельность» (производственная деятельность в целом) послужило, содержащаяся в ЕГРН информация о виде разрешенного использования земельного участка – «для эксплуатации производственной базы» и отсутствие иной информации, позволявшей установить более конкретный код расчета вида использования.

Вместе с тем, суд приходит к мнению, что административным ответчиком не представлено объективных доказательств, позволяющих говорить о том, что в отношении спорного земельного участка имелось недостаточно информации, позволяющей определить конкретное использование для отнесения к другим кодам расчета вида использования в 6 сегменте «Производственная деятельность».

Согласно Отчету, на основании которого была определена кадастровая стоимость земельного участка в качестве вида использования земельного участка для целей настоящей государственной кадастровой оценки принимается: вид разрешенного использования, указанный в перечне и содержащийся на дату проведения оценки в Едином государственном реестре прав; вид разрешенного использования ОКС с учетом назначения и наименования ОКС, расположенного на земельном участке в соответствии со сведениями, содержащимися в перечне и на сервисе Росреестра «Публичная кадастровая карта», а в случае неоднозначности и противоречивости вида разрешенного использования и невозможности с учетом такого вида разрешенного использования отнести земельный участок к сегменту и присвоить земельному участку код расчета вида использования; фактический вид использования земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС указанный в официальном письме соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления, либо определенный на основании сведений, содержащихся на сервисе Росреестра «Публичная кадастровая карта», в том числе сведений о прилегающих (смежных) земельных участках, или из источников общедоступной информации, содержащейся на официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; результаты определения видов использования объектов недвижимости, полученные по итогам предыдущей государственной кадастровой оценки, в случае если они не были изменены и

данные результаты не были оспорены, при неоднозначности вида разрешенного использования земельного участка, отсутствии сведений об ОКС, расположенном на земельном участке, или разрешенном использовании такого ОКС, отсутствии сведений о фактическом использовании земельного участка и (или) расположенных на нем ОКС; виды использования объектов недвижимости, установленные в процессе оспаривания, в случае если они не были изменены. В процессе группировки земельных участков с присвоением кодов, согласно Приложению № 1 Методических указаний проводился дополнительный анализ на соответствие присвоенных кодов расчета видов использования данным предыдущего тура государственной оценки (пункт 3.5).

Таким образом, суд посчитал, что код расчета принадлежащего административному истцу земельному участку, был присвоен без учета изложенных требований Методических указаний № 226, что противоречит подходу, описанному в Отчете и приведенному ранее.

Учитывая, что на принадлежащем административному истцу земельном участке, находятся и зарегистрированы объекты капитального строительства, кадастровая оценка земельного участка ранее устанавливалась в ходе массовой оценки и изменялась на основании Решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области. Изложенное позволяло отнести земельный участок не просто к сегменту «Производственная деятельность» код расчета вида использования «иное промышленное использование», а к другим кодам расчета вида использования в 6 сегменте «Производственная деятельность».

Вопреки доводам административного ответчика, им не представлено объективных доказательств, позволяющих говорить о том, что в отношении спорного земельного участка имелось недостаточно информации о точном местоположении (адресе) объекта недвижимости, о других точных его характеристиках, в частности, об отсутствии значения ценообразующих факторов, которые необходимо было бы подставить в статистическую модель, полученную в результате применения метода статистического (регрессионного) моделирования, или для применения метода (эталонного) типового объекта недвижимости и как следствие о необходимости применять при оценке кадастровой стоимости указанного земельного участка метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС).

Суд отмечает, что метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) применяется для групп (подгрупп) объектов недвижимости, схожих с группами (подгруппами) объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определена на основе построения статистических моделей, в случаях, когда отсутствует возможность применения метода статистического (регрессионного) моделирования, метода типового (эталонного) объекта недвижимости и

индивидуального определения кадастровой стоимости вследствие отсутствия точной информации о местоположении объекта недвижимости и других его характеристиках.

Вопреки доводам административного ответчика, с учетом установленных выше обстоятельств, административный ответчик располагал и не был ограничен в точной информации о местоположении земельного участка и других его характеристиках.

Таким образом, суд пришёл к выводу, что при отнесении спорного земельного участка к коду расчета вида использования и применении метода моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС), не были выполнены все необходимые условия и требования Методических указаний № 226, однако, доказательств того, что данный факт не повлиял на определение кадастровой стоимости указанного земельного участка Учреждением не представлено, что свидетельствует о наличии ошибки предусмотренной пп. 1 п. 13 ст. 21 Закона о государственной кадастровой оценке и, как следствие, о незаконности вынесенного Учреждением решения об отказе в перерасчете кадастровой стоимости.

Учреждение не согласилось с данным решением и обжаловало его в апелляционном порядке.

Апелляционным определением решение суда первой инстанции оставлено без изменения, апелляционная жалоба оставлена без удовлетворения.

Суд апелляционной инстанции подтвердил доводы суда первой инстанции, указав, что суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что положения Методических указаний и возможность уточнения значимых для кадастровой оценки сведений позволяли бюджетному учреждению отнести спорный земельный участок к конкретным кодам расчета вида использования в 6 сегменте «Производственная деятельность».

В этой связи, представляется возможным правомерным и объективно оправданным осуществление бюджетным учреждением, в целях наиболее точной реализации требований Методических указаний, анализ положений классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540, содержащих перечень видов деятельности на земельных участках с видом деятельности «Производственная деятельность», к которому отнесён спорный земельный участок.

Судебная коллегия также исходит из того, что при рассмотрении заявления административного истца об исправлении допущенной ошибки бюджетное учреждение не было ограничено в источниках получения информации об объекте оценки.

3. В случае оспаривания решения бюджетного учреждения в порядке статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ требование об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной не является императивным (обязательным), а если решение об установлении новой кадастровой

стоимости признано незаконным и отменено, установлению подлежит стоимость, имевшая место до отмены решения.

Общество с ограниченной ответственностью «П» (далее – Общество; ООО «П») обратилось в суд с административным заявлением о признании незаконным решения ГБУ ВО «Центр ГКО» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости и аннулировании всех внесенных на его основании изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Оспаривая указанное решение Учреждения, административный истец, являющийся плательщиком арендной платы, рассчитываемой на основании кадастровой стоимости земельного участка, ссылаясь на наличие в отчете недостатков, которые могли бы повлиять на итоговые выводы оценщика, просил признать незаконным и отменить решение ГБУ ВО «Центр ГКО» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости и аннулировать все внесенные на его основании изменения в Единый государственный реестр недвижимости.

Учреждение не согласилось с заявленными требованиями и указало, что Оценщик верно определил наиболее эффективное использование объекта оценки, сегмент рынка, к которому относится объект оценки и верно произвел подбор аналогов для расчета стоимости объекта оценки. Нарушение требований п. 20 ФСО № 7, пп «б». п. 11 ФСО № 7, п. 15 ФСО № 7 и пп «б» п. 22 ФСО № 7 не усматривается.

Судом для правильного рассмотрения настоящего административного дела назначено проведение независимой судебной экспертизы, по результатам которых отчет о рыночной стоимости земельных участков признан несоответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки, пересчитана стоимость земельного участка.

Судом иск удовлетворен частично: признано незаконным решение ГБУ ВО «Центр ГКО» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, в части аннулирования внесенных на основании решения уполномоченного органа изменений в Единый государственный реестр недвижимости, отказано.

В соответствии с пунктом 15 статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ в порядке административного судопроизводства может быть оспорено решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Судом установлено, что между администрацией города и ООО «П» заключен договор аренды спорного земельного участка, срок аренды спорного земельного участка составляет 49 лет,

В договор аренды земельного участка внесены изменения от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которым расчет арендной платы за землю включает кадастровую стоимость земельного участка.

Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости кадастровая стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01 января 2020 г. составляла - 22 527,3 руб. Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости – 28 февраля 2022 г. Дата начала применения кадастровой стоимости – 01 января 2021 г.

Соблюдая установленный статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ порядок, Администрация обратилась в ГБУ Волгоградской области «Центр государственной кадастровой оценки» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. К заявлению был приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта, согласно которому рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 19 мая 2022 г. составляет 35 270 000,00 руб.

ГБУ ВО «Центр ГКО» по результатам рассмотрения заявления принято решение, согласно которому установлена кадастровая стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости - 35 270 000,00 руб.

Согласно выводам судебной экспертизы отчет не соответствует требованиям статьи 11 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также требованиям пункта 5 ФСО № 3, пункта 20 ФСО № 7 и пункта 22 ФСО № 7.

В связи с неясностью в представленном заключении эксперта, судом назначена дополнительная судебная экспертиза с учетом замечаний административного ответчика и возражений заинтересованных лиц.

Выводы по итогам дополнительной судебной экспертизы подтвердили выводы основной судебной экспертизы.

Данные выводы судебного эксперта судом признаны состоятельными и не опровергнуты лицами, участвующими в деле.

Утверждение административного ответчика и заинтересованного лица о необходимости установления экспертом рыночной стоимости земельного участка при проверке соответствия отчета требованиям законодательства, суд посчитал не основанными на нормах права, поскольку одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения, требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может не заявляться.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу, что оспариваемое решение бюджетного учреждения является незаконным.

Удовлетворяя заявленные административные иски требования об оспаривании решения Учреждения, суд исходит из того, что нарушение требований законодательства об оценочной деятельности и требований федеральных стандартов оценки, подтверждены выводами эксперта, бюджетное учреждение необоснованно приняло решение об установлении

кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной на основании представленного отчета.

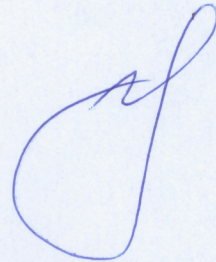
Рассматривая заявленные требования об аннулировании всех внесенных на основании оспариваемого решения изменений в Единый государственный реестр недвижимости, суд исходил из следующего.

Из положений статьи 18 Федерального закона № 237-ФЗ следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Таким образом, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости и не требует отдельного разрешения в указанной части, в связи с чем, суд в их удовлетворении отказал.

Решение суда не оспаривалось в апелляционной инстанции и вступило в законную силу.

Начальник юридического отдела



А.А. Чуйкин