



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 48-АПГ15-17

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 октября 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе  
председательствующего Александрова В.Н.  
судей Николаевой О.В., Никифорова С.Б.  
при секретаре Костереве Д.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «ТехноСервис» об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, по апелляционной жалобе общества с ограниченной ответственностью «ТехноСервис» на решение Челябинского областного суда от 17 февраля 2015 г., которым в удовлетворении заявленного требования отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «ТехноСервис» - Пимошиной С.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «ТехноСервис» (далее – ООО «ТехноСервис», общество) обратилось в Челябинский областной суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 74:36:0410001:64, площадью 3161 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённый вид использования – для эксплуатации и обслуживания нежилого здания (склад № 1 с блоком АБК, лит АА1а), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск,

Советский район, ул. Заболотная, 18, равной его рыночной стоимости в размере 3 786 900 рублей по состоянию на 1 января 2010 г.

Решением Челябинского областного суда от 17 февраля 2015 г. в удовлетворении заявленного требования отказано.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ООО «ТехноСервис» обратилось в Судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации с апелляционной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить, ссылаясь на неправильное применение норм права.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Челябинской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области, Администрация г. Челябинска, Правительство Челябинской области, извещённые о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы, в судебное заседание не явились.

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

ООО «ТехноСервис» является собственником земельного участка с кадастровым номером 74:36:0410001:64, площадью 3161 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённый вид использования – для эксплуатации и обслуживания нежилого здания (склад № 1 с блоком АБК, лит АА1а), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Советский район, ул. Заболотная, 18, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации от 1 декабря 2011 г. серии [REDACTED].

Согласно сведениям, содержащимся в кадастровом паспорте от 20 ноября 2014 г. и справке от 14 ноября 2014 г. земельный участок поставлен на государственный кадастровый учёт 30 октября 2009 г., его кадастровая стоимость составляет 10 510 957,20 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка определена постановлением Правительства Челябинской области от 17 августа 2011 г. № 284-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов в Челябинской области» по состоянию на 1 января 2010 г.

Заявителем представлен отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 24 ноября 2014 г. № 885Р-11.2014, выполненный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Судебная экспертиза и оценка», согласно которому рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2010 г. определена в размере 3 786 900 рублей, и положительное экспертное заключение на отчет Некоммерческого партнёрства «Межрегиональный союз оценщиков» от 8 декабря 2014 г. № 2075/10-14.

Обществом соблюден досудебный порядок рассмотрения спора путем обращения в соответствующую комиссию.

Отказывая в удовлетворении заявления, суд первой инстанции исходил из того, что представленный заявителем в подтверждение рыночной стоимости земельного участка отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности.

По ходатайству заявителя об определении рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 1 января 2010 г. в суде апелляционной инстанции по делу проведена судебная экспертиза.

Согласно заключению эксперта общества с ограниченной ответственностью «Бюро независимых экспертиз и оценки» от 7 сентября 2015 г. № 0368/2015, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:36:0410001:64 по состоянию на 1 января 2010 г. определена в размере 4 141 000 рублей.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации признает заключение эксперта надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость земельного участка.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

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

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

Статьей 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) установлено, что для целей указанного федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, перечисленные в названной статье.

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке такого объекта.

Как следует из заключения эксперта общества с ограниченной ответственностью «Бюро независимых экспертиз и оценки» от 7 сентября 2015 г. № 0368/2015, рыночная стоимость земельного участка определена по состоянию на 1 января 2010 г., то есть на дату, когда проводилась кадастровая оценки земель населенных пунктов Челябинской области, результаты которой утверждены упомянутым постановлением Правительства Челябинской области.

При проведении исследования эксперт руководствовался Законом об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки, действовавшими на момент проведения экспертизы.

Так, в силу пункта 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 254, отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

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

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 14 ФСО №1).

Эксперт применил сравнительный подход к оценке методом сравнения продаж, для реализации которого им проанализирован рынок предложений земельных участков г. Челябинска. В качестве аналогов объекта оценки экспертом выбрано 4 объекта сходные по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. На различия между объектом оценки и объектами-аналогами экспертом применены соответствующие корректировки.

Экспертное заключение составлено в соответствии с требованиями действующего законодательства, предъявляемыми к отчету об оценке объекта недвижимости.

Согласно статье 12 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.

С учетом положений статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что указанная в заключении эксперта итоговая величина рыночной стоимости земельного участка является достоверной.

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

**определила:**

решение Челябинского областного суда от 17 февраля 2015 г. отменить.

Заявление общества с ограниченной ответственностью «ТехноСервис» об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 74:36:0410001:64, площадью 3161 кв.м, категория земель – земли населённых пунктов, разрешённый вид использования – для эксплуатации и обслуживания нежилого здания (склад № 1 с блоком АБК, лит АА1а), расположенного по адресу: Челябинская область, г. Челябинск, Советский район, ул. Заболотная, 18, равную его рыночной стоимости в размере 4 141 000 рублей по состоянию на 1 января 2010 г.

Председательствующий

Судьи