

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС15-12101

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19.11.2015

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев по материалам истребованного дела кассационную жалобу Муниципального образования «город Тверь» в лице администрации города Твери на решение Арбитражного суда Тверской области от 27.10.2014 (судья Пугачев А.А.), постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2015 (судьи Зайцева А.Я., Романова А.В., Шадрина А.Н.) и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.06.2015 (судьи Ракчеева М.А., Сапоткина Т.И., Сергеева И.В.) по делу № А66-10501/2014,

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество «Тверской экскаватор» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Тверской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее – Кадастровая палата) в лице филиала по Тверской области об установлении кадастровой стоимости следующих земельных участков, расположенных по адресу: г. Тверь, Индустриальная ул., д. 11: площадью 26 097 кв.м. с кадастровым номером 69:40:0200008:43, - 12 471 000 рублей; площадью

265 170 кв.м. с кадастровым номером 69:40:0200008:44, - 103 975 000 рублей; площадью 1644 кв.м. с кадастровым номером 69:40:0200008:45, - 995 000 рублей.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Администрация города Твери (далее – администрация).

Решением Арбитражного суда Тверской области от 27.10.2014, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2015 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 05.06.2015, заявленные требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, администрация просит состоявшиеся по делу судебные акты отменить и отказать в удовлетворении заявленные требования. При этом заявитель ссылается на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указал, что порядок установления кадастровой стоимости земельных участков на момент обращения истца в суд регулировался Федеральным законом «Об оценочной деятельности» в редакции Федерального закона от 21.07.2014 №225-ФЗ, вступившей в силу 22.07.2014.

В соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В данном случае, как полагает заявитель, необходимо установить кадастровую стоимость спорных земельных участков на 03.06.2013, когда внесены сведения о земельных участках в государственный кадастр недвижимости. Заявленные требования не могли быть удовлетворены на основании отчета, определяющую рыночную стоимость земельных участков по состоянию на 91.01.2007.

Кроме того, отчет об оценке от 23.06.2014 №01\14-042, по мнению Администрации, нарушает требования Федеральных стандартов и оценки. Учитывая существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу общества, суд вправе был назначить экспертизу.

Заявитель также ссылается на несоблюдение истцом досудебного порядка разрешения спора, установленным Федеральным законом « Об оценочной деятельности » в редакции от 21.07.2014 № 225-ФЗ .

Письмом судьи Верховного Суда Российской Федерации от 02.10.2015 дело истребовано из Арбитражного суда Тверской области для проверки доводов жалобы по его материалам.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6, статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Проверив доводы кассационной жалобы, изучив материалы истребованного дела, суд не находит оснований для передачи кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами, обществу на праве собственности принадлежат земельные участки с кадастровыми номерами 69:40:0200008:43, 69:40:0200008:44, 69:40:0200008:45, образованные в результате раздела участка с кадастровым номером 69:40:0200008:24, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 22.08.2013 серии 69-АВ № 783067-783069.

Постановлением Администрации Тверской области от 30.12.2008 № 503-па утверждены результаты актуализации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Тверской области по состоянию на 01.01.2007.

В связи с тем, что принадлежащие обществу земельные участки, образованные после 01.01.2007, не вошли в перечень объектов оценки, их кадастровая стоимость определена путем умножения их площади на удельный показатель кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта и установлена соответственно в размере 73 648 604 рубля 67 копеек, 748 338 908 рублей 70 копеек и 4 639 548 рублей 84 копейки.

Общество, полагая, что кадастровая стоимость спорных участков, существенно превышающая их рыночную стоимость, обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) для установления кадастровой стоимости

земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 названной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

В соответствии с пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса в редакции Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 167-ФЗ) в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В силу статьи 24.19 Закона № 135-ФЗ, которая была введена в действие Законом № 167-ФЗ, а также статьи 24.18 Закона № 135-ФЗ в редакции Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 225-ФЗ) одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость спорных участков установлена в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 12.08.2006 № 222 (далее - Методические указания).

Согласно подпункту 2.1.17 Методических указаний в случае образования новых земельных участков путем разделения существующего земельного участка (преобразуемого земельного участка) кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка.

Удовлетворяя заявленные требования, суды правомерно указали, что поскольку при определении кадастровой стоимости спорных вновь образованных земельных участков применялся удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого участка и сведения об их кадастровой стоимости внесены в период действия статьи 24.20 Закона № 135-ФЗ в

редакции Закона № 167-ФЗ, то датой, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка, следует считать 01.01.2007.

Исходя из указанных положений законодательства, обществом в обоснование заявленных требований был представлен отчет от 23.06.2014 № 01/14-042н о рыночной стоимости земельных участков, а также положительное заключение от 30.06.2014 №Э-230614\1.

Оценив представленные отчет и заключение, суды пришли к обоснованным выводам, что они соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Кадастровая стоимость земельных участков в размере их рыночной стоимости по правилам статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации определена оценщиком по заявлению ЗАО «Тверской экскаватор» по состоянию на 01.01.2007, то есть на последнюю дату официального установления кадастровой стоимости.

При указанных обстоятельствах у судов имелись правовые основания для удовлетворения требования.

Изложенные в кассационной жалобе доводы, которые были предметом рассмотрения судебных инстанций, по существу направлены на иную оценку доказательств и выражают несогласие с выводами судов.

Такие доводы не могут быть предметом рассмотрения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В связи с тем, что основания для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации отсутствуют, оснований для удовлетворения ходатайства о проведении заседания по делу путем использования систем видеоконференцсвязи также не имеется.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы Муниципального образования «город Тверь» в лице администрации города Твери для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Отказать Муниципальному образованию «город Тверь» в лице администрации города Твери в удовлетворении ходатайства о проведении заседания по делу путем использования систем видеоконференцсвязи.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова