



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КАД24-66-К4

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

29 января 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Николаевой О.В. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи кассационную жалобу департамента имущественных отношений Краснодарского края на кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. по административному делу № За-37/2023 по административному исковому заявлению Галаевой Ларисы Станиславовны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Николаевой О.В., объяснения представителя департамента имущественных отношений Краснодарского края Минькова Е.А., представителя государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» Краснова А.П., поддержавших доводы кассационной жалобы, возражения представителя Галаевой Л.С. – Склярова О.В., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Галаева Л.С. обратилась в суд с административным иском об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и об установлении ее в размере равном рыночной стоимости, представив отчеты об оценке от 27 июня 2022 г. № 356-П-2022/1 и от 28 июня 2022 г. № 356-П-2022/2.

В обоснование заявленных требований административный истец указала, что согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости кадастровая стоимость находящихся в ее собственности объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами составила:

по состоянию на 24 декабря 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 2 апреля 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 17 октября 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 2 апреля 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 18 октября 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 23 октября 2020 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 15 октября 2020 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 30 марта 2020 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 30 марта 2020 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 24 июня 2019 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 12 сентября 2019 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 30 декабря 2019 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 30 декабря 2019 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 30 декабря 2019 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 14 января 2020 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 18 ноября 2019 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 27 декабря 2021 г.	[REDACTED]	руб.;
по состоянию на 1 января 2018 г.	[REDACTED]	руб.

Решением Краснодарского краевого суда от 15 марта 2023 г. исковое заявление удовлетворено частично, установлена кадастровая стоимость 27 объектов недвижимости на основании проведенной судебной экспертизы:

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 23 апреля 2020 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 23 апреля 2020 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 15 октября 2020 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 15 октября 2020 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 30 марта 2020 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 30 марта 2020 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 30 марта 2020 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 30 марта 2020 г. по 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 24 июня 2019 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 24 июня 2019 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 12 сентября 2019 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 12 сентября 2019 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 30 декабря 2019 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 30 декабря 2019 г. по 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 30 декабря 2019 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 30 декабря 2019 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 30 декабря 2019 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 30 декабря 2019 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 14 января 2020 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 14 января 2020 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 18 ноября 2019 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 18 ноября 2019 г. до 1 января 2022 г.;

- нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED], по состоянию на 27 декабря 2021 г. в размере [REDACTED] руб. на период с 27 декабря 2021 г. до 1 января 2022 г.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2023 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска об установлении кадастровой стоимости в размере равном рыночной в отношении 15 объектов с кадастровыми номерами:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]; [REDACTED];

отменено.

В указанной части принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении административного искового заявления.

В отношении 12 объектов недвижимости кадастровая стоимость, установленная решением суда в размере равном рыночной апелляционной инстанцией изменена и установлена в соответствии с результатом повторной экспертизы от 21 августа 2023 г., проведенной экспертом ООО «ЭКСПЕРТ-СТ» Т [REDACTED]

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. определение суда апелляционной инстанции от 26 сентября 2023 г. отменено, решение суда первой инстанции от 15 марта 2023 г. оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, департамент имущественных отношений Краснодарского края просит отменить кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г., оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2023 г.

В обоснование жалобы департамент имущественных отношений Краснодарского края указывает, что кассационный суд общей юрисдикции вышел за пределы полномочий, предусмотренных статьей 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации. Суд кассационной инстанции в нарушение норм процессуального права дал иную оценку доказательствам по делу. При этом правом устанавливать новые обстоятельства по делу и переоценивать доказательства суд кассационной инстанции не наделен.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 19 декабря 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда

Российской Федерации полагает, что судом кассационной инстанции были допущены существенные нарушения норм процессуального права.

Частично удовлетворяя заявленные Галаевой Л.С. требования, суд первой инстанции положил в основу заключение судебной оценочной экспертизы ООО «Атлас-Консалт» от 16 октября 2022 г. № 192-1114/2022.

Суд апелляционной инстанции, посчитав, что в выводах эксперта имеются противоречия, назначил по делу повторную судебную оценочную экспертизу.

Согласно заключению повторной судебной оценочной экспертизы, проведенной экспертом ООО «ЭКСПЕРТ-СТ» Т [] [] от 21 августа 2023 г. № 13/1-Э/08/2023-А рыночная стоимость: нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 24 декабря 2018 г. составила [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 2 апреля 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 2 апреля 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 17 октября 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого здания с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 октября 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 1 января 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 18 октября 2018 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 30 марта 2020 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 30 марта 2020 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 23 апреля 2020 г. - [] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [] по состоянию на 15 октября 2020 г. - [] руб.; нежилого помещения с

кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 24 июня 2019 г. - [REDACTED] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 12 сентября 2019 г. - [REDACTED] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 30 декабря 2019 г. - [REDACTED] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 30 декабря 2019 г. - [REDACTED] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 14 января 2020 г. - [REDACTED] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 18 ноября 2019 г. - [REDACTED] руб.; нежилого помещения с кадастровым номером [REDACTED] по состоянию на 27 декабря 2021 г. - [REDACTED] руб.

Суд апелляционной инстанции, оценив заключение эксперта, его письменные пояснения, пришел к выводу о том, что они выполнены в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержат все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов недвижимости, и признал их доказательствами, удовлетворяющими критериям относимости, допустимости и достоверности, в связи с чем установил кадастровую стоимость объектов недвижимости, равной рыночной, на основании заключений эксперта Т [REDACTED] [REDACTED] от 21 августа 2023 г.

Проверяя законность принятых по делу судебных актов по кассационной жалобе Галаевой А.С., суд кассационной инстанции отменил определение суда апелляционной инстанции, согласившись с доводами, изложенными в решении суда первой инстанции. При этом кассационный суд указал, что суд апелляционной инстанции не привел мотивы, по которым не согласился с выводами суда первой инстанции об установлении кадастровой стоимости рассматриваемых объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы от 16 октября 2022 г. № 193-1114/2022, назначив по делу повторную судебную экспертизу в отсутствие ходатайств лиц, участвующих в деле. Также судом кассационной инстанции отмечено, что письменные пояснения эксперта судом апелляционной инстанции немотивированно отвергнуты.

Вместе с тем как следует из определения апелляционной инстанции от 21 июня 2023 г. о назначении повторной судебной оценочной экспертизы основаниями для ее проведения послужил необоснованный отказ судебного эксперта, назначенного судом первой инстанции, от использования сравнительного и затратного подходов оценки объектов при достаточной развитости рынка коммерческой недвижимости в г. Краснодаре по мотиву недостаточности количества объектов – аналогов в сегменте коммерческой

недвижимости. При этом из содержания заключения судебной экспертизы, проведенной в суде первой инстанции следует, что г. Краснодар является быстро развивающимся региональным центром с высокой развитостью рынка, что подтверждается общедоступными источниками информации. Суд апелляционной инстанции посчитал необоснованными выводы эксперта в выборе подходов к оценке в соответствии с пунктами 22 и 24 Федерального стандарта оценки № 7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Одним из оснований для проведения повторной судебной оценочной экспертизы послужили замечания относительно отсутствия осмотра объекта в нарушение пункта 5 приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Названным пунктом предусмотрено, что при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик проводит осмотр объекта оценки в период возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное, что не было исполнено экспертом.

Так же основанием для назначения повторной судебной оценочной экспертизы послужили данные о средней рыночной стоимости за 1 кв.м коммерческой недвижимости, которые существенно отличаются от выводов судебной экспертизы, проведенной в суде первой инстанции, что, по мнению апелляционного суда, свидетельствует о более высокой рыночной стоимости подобной недвижимости, являющейся предметом оценки. Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что экспертом в заключении не исследован рынок недвижимости в указанном сегменте и не приведены данные о диапазоне рыночных цен.

Однако при рассмотрении дела суд кассационной инстанции указанные доводы суда апелляционной инстанции не принял во внимание.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации доказательствами по административному делу являются полученные в предусмотренном названным кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. В качестве доказательств допускаются, в том числе заключения экспертов.

Вопрос оценки необходимости назначения по делу экспертизы относится к компетенции суда, рассматривающего административное дело, который вправе для разрешения вопросов, требующих специальных познаний, назначить экспертизу при наличии достаточных к тому оснований, в том числе по собственной инициативе (часть 2 статьи 77 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Полномочие суда апелляционной инстанции проверить акты суда

первой инстанции независимо от доводов сторон, а также оценивать имеющиеся в административном деле доказательства, в том числе заключение эксперта, установлено статьей 308 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и направлено на обеспечение принятия законного и обоснованного решения суда по конкретному делу и предполагает, что несогласие суда с заключением эксперта должно быть мотивированным.

При рассмотрении административного дела в кассационном порядке суд проверяет правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права судами, рассматривавшими административное дело, в пределах доводов кассационных жалобы, представления (часть 2 статьи 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации). При этом суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какой судебный акт должен быть принят при новом рассмотрении административного дела (часть 3 статьи 329 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Основания для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке и полномочия суда кассационной инстанции определены статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, согласно которым таковыми являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2020 г. № 17 «О применении судами норм Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, регулирующих производство в суде кассационной инстанции», если суд кассационной инстанции придет к выводу, что судами первой и (или) апелляционной инстанций допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств, приведшие к судебной ошибке, без устранения которой невозможны восстановление и защита прав (например, судебный акт в нарушение требований статьи 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основан на недопустимых доказательствах), суд учитывает эти обстоятельства при вынесении кассационного определения.

Не соглашаясь с правовой оценкой заключения эксперта ООО «ЭКСПЕРТ-СТ» Т [REDACTED] от 21 августа 2023 г., изложенной в апелляционном определении от 26 сентября 2023 г., кассационный суд не учел положений части 2 статьи 77, статьи 308 и статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, а также

обстоятельства того, что при рассмотрении жалобы кассационный суд должен исходить из признанных установленными фактических обстоятельств дела, проверять правильность применения и толкования норм материального и процессуального права судами, рассматривавшими административное дело. Полномочиями устанавливать новые обстоятельства по делу и переоценивать доказательства, в данном случае заключения судебных оценочных экспертиз, суд кассационной инстанции не наделен.

При таком положении кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. нельзя признать законным, в связи с чем оно подлежит отмене с оставлением в силе апелляционного определения.

Руководствуясь статьями 328–330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

кассационное определение судебной коллегии по административным делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2024 г. отменить.

Оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 26 сентября 2023 г.

Председательствующий

Судьи