



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КАД25-4-К5

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

4 июня 2025 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Нефедова О.Н.,
судей Абакумовой И.Д. и Калининой Л.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Садаевой Р.Х. на апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 20 июня 2024 г., кассационное определение судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2024 г. по административному делу № 3а-128/2024 по административному исковому заявлению Садаевой Р.Х. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном рыночной стоимости.

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

установила:

приказом Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 25 ноября 2019 г. № 1175 утверждена кадастровая стоимость объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2019 г., в том числе в отношении объектов, принадлежащих на праве собственности Садаевой Р.Х.: здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.

С целью установления кадастровой стоимости вышеуказанных зданий в размере, равном их рыночной стоимости, Садаева Р.Х в августе 2021 г. обратилась с соответствующими заявлениями в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Ставропольского края (далее – Комиссия), приложив отчет оценщика Трофимова А.С. от 30 июля 2021 г. № 104/2021.

По результатам рассмотрения заявлений Комиссией приняты решения от 24 августа 2021 г. № 94, 95, 96, 97 об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2019 г.: здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб., в соответствии с чем в Единый государственный реестр недвижимости 24 августа 2021 г. внесены соответствующие изменения.

В последующем в связи с изменением качественных и количественных характеристик объектов недвижимости актом государственного бюджетного учреждения Ставропольского края «Ставкрайимущество» (далее – ГБУ СК «Ставкрайимущество») от 24 июля 2023 г. № АОКС-26/2023/000206 утверждена кадастровая стоимость данных объектов по состоянию на 1 января 2019 г. с

датой начала применения 10 июля 2023 г.: здания с кадастровым номером [REDACTED] – [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – [REDACTED] руб.

На основании приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 13 ноября 2023 г. № 1263 в рамках проведения государственной кадастровой оценки определена новая кадастровая стоимость рассматриваемых объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2023 г. с датой начала применения 1 января 2024 г.: здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.

Не согласившись с размером кадастровой стоимости, установленной актом ГБУ СК «Ставрокрайимущество» от 24 июля 2023 г. № АОКС-26/2023/000206, Садаева Р.Х. в декабре 2023 г. обратилась в суд с административным иском заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащих ей на праве собственности объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2019 г., представив отчет об оценке ООО «Центр экспертизы и оценки «Трайко» от 5 декабря 2023 г. № 114-ОКС/2023.

Решением Ставропольского краевого суда от 25 марта 2024 г. на основании проведенной судебной экспертизы в соответствии с заключением эксперта ООО «Аналитик менеджмент групп» от 16 февраля 2024 г. № 003-24-ОК установлена кадастровая стоимость объектов недвижимости, принадлежащих Садаевой Р.Х., в размере, равном их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2019 г., а именно: здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.; здания с кадастровым номером [REDACTED] – в размере [REDACTED] руб.

_____ – в размере _____ руб.; здания с кадастровым номером _____
_____ – в размере _____ руб.; здания с кадастровым номером _____
_____ – в размере _____ руб. Период применения установленной кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной определен судом с 10 июля 2023 г. по 31 декабря 2023 г. включительно, с ГБУ СК «Ставкрайимущество» в пользу ООО «Аналитик менеджмент групп» взысканы судебные расходы по проведению судебной оценочной экспертизы в размере 160 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 20 июня 2024 г., оставленным без изменения кассационным определением Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2024 г., решение суда первой инстанции отменено, производство по делу прекращено.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Садаева Р.Х. просит отменить апелляционное и кассационное определения, оставив в силе решение суда первой инстанции, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 19 мая 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства 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.

Судебная коллегия полагает, что такие основания имеются.

Отменяя решение суда первой инстанции и прекращая производство по делу, суд апелляционной инстанции, с которым согласился суд кассационной инстанции, со ссылкой на пункт 1 части 1 статьи 194 КАС РФ определил, что поскольку Садаева Р.Х. уже реализовала свое право на пересмотр результатов кадастровой стоимости в отношении тех же объектов недвижимого имущества, на ту же дату и в том же размере, обратившись ранее, в 2021 г., в Комиссию, которая установила кадастровую стоимость зданий в размере рыночной, действительную до вступления в силу нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, то оснований для обращения в суд в порядке административного судопроизводства не имелось.

Данный вывод судов апелляционной и кассационной инстанций является ошибочным исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществляется бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ставропольского края, на основании приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 15 августа 2018 г. № 570 наделено ГБУ СК «Ставкрайимущество».

Акты об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости являются итоговыми документами, содержащими результаты расчета их кадастровой стоимости.

Частью 1 статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ установлено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Согласно части 7 статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Из вышеприведенных норм следует, что кадастровая стоимость объектов недвижимости может устанавливаться не только в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки объектов, но также в результате изменения качественных и количественных характеристик объектов в период между принятиями нормативных правовых актов, утверждающих результаты очередной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка в отношении рассматриваемых объектов проводилась в Ставропольском крае в 2019 г. и в 2023 г., ее результаты утверждены приказами Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 25 ноября 2019 г. № 1175 (по состоянию на 1 января 2019 г.) и от 13 ноября 2023 г. № 1263 (по состоянию на 1 января 2023 г.)

соответственно.

Между указанными датами проведения государственных кадастровых оценок в связи с изменением качественных и количественных характеристик объектов недвижимости была установлена оспариваемая кадастровая стоимость на основании акта ГБУ СК «Ставрополькрайимущество» от 24 июля 2023 г. № АОКС-26/2023/000206.

На момент 20 декабря 2023 г., то есть на дату обращения административного истца в суд с настоящим исковым заявлением об определении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2019 г., действовала оспариваемая кадастровая стоимость, установленная на основании вышеуказанного акта ГБУ СК «Ставрополькрайимущество». Период ее применения установлен с 10 июля 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в размере рыночной, установленная решениями Комиссии в 2021 г., действовала в период между датами проведения последней и очередной государственной кадастровой оценки, до принятия акта ГБУ СК «Ставрополькрайимущество» от 24 июля 2023 г., установившего в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона № 237-ФЗ новую кадастровую стоимость объектов, действующую до 1 января 2024 г., что исключает повторность оспаривания кадастровой стоимости этих объектов.

Таким образом, вывод судов апелляционной и кассационной инстанции о том, что административный истец еще в 2021 г. реализовала свое право на пересмотр результатов определения кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимого имущества, утвержденных приказом Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 25 ноября 2019 г. № 1175 по состоянию на 1 января 2019 г., и установление рыночной стоимости объектов на основании решений Комиссии, в связи с чем спор не подлежит рассмотрению и разрешению судом в порядке административного судопроизводства, основан

на неправильном применении норм материального и процессуального права.

С учетом изложенного определения судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене с направлением в суд апелляционной инстанции для рассмотрения по существу.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции от 20 июня 2024 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 октября 2024 г. отменить. Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи