



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 82-КАД23-1-К7

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

29 марта 2023 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Калининой Л.А. и Абакумовой И.Д.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу акционерного общества «Тандер» на решение Курганского областного суда от 17 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2022 г. по административному делу № 3а-11/2022 по административному исковому заявлению АО «Тандер» к Государственному бюджетному учреждению Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» об оспаривании решения, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя АО «Тандер» Черновой Ю.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

АО «Тандер» является собственником земельного участка с кадастровым номером 45:25:020403:58, общей площадью 26450+/-57 кв.м, расположенного по адресу: г. Курган, 4-й микрорайон, 25.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости установлена актом определения кадастровой стоимости земельных участков от 14 ноября 2017 г. по состоянию на 14 ноября 2017 г. в размере 64 608 886 руб.

АО «Тандер» обратилось в Государственное бюджетное учреждение Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» с заявлением об установлении кадастровой стоимости

земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, представив к заявлению отчет об оценке от 21 мая 2021 г. № 23/10-10/2021, выполненный ООО «Оценка. Право. Кадастр», которым рыночная стоимость объекта недвижимости определена в размере 44 859 200 руб.

Решением Государственного бюджетного учреждения Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 23 ноября 2021 г. № ОРС-45/2021/000664 отказано АО «Тандер» в установлении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, определенном в отчете об оценке от 21 мая 2021 г. № 23/10-10/2021, ввиду несоответствия представленного отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, использования оценщиком неполных и (или) недостоверных сведений, допущенных расчетных или иных ошибок, повлиявших на итоговый результат определения рыночной стоимости.

АО «Тандер» обратилось в суд с административным иском о признании незаконным решения Государственного бюджетного учреждения Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» от 23 ноября 2021 г. № ОРС-45/2021/000664 и об установлении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости, в размере 44 859 200 руб.

Решением Курганского областного суда от 17 января 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г. и кассационным определением судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2022 г., в удовлетворении административного иска отказано.

В кассационной жалобе АО «Тандер» просит отменить принятые по делу судебные акты, считая их принятыми с нарушением норм материального и процессуального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2022 г. административное дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 1 марта 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно статье 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы об отмене обжалуемых судебных постановлений, Судебная коллегия полагает,

что при рассмотрении и разрешении заявленных исковых требований такие нарушения имели место.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что у Государственного бюджетного учреждения Курганской области «Государственный центр кадастровой оценки и учета недвижимости» имелись основания, предусмотренные частью 11 статьи 22¹ Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также - Федеральный закон № 237-ФЗ), для отказа в установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, поскольку представленный в бюджетное учреждение отчет об оценке составлен с нарушением требований законодательства об оценочной деятельности. Заключение судебной оценочной экспертизы от 6 июня 2022 г. № 2350/2022-66а-324/2022, с которым согласились суды, в представленном АО «Тандер» отчете оценщика выявлены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности.

Выводы судов в указанной части соответствуют обстоятельствам дела, подтверждаются доказательствами, проверенными и оценёнными по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Вместе с тем, отказывая в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, суды исходили из того, что разрешение данного вопроса законодателем поставлено в зависимость от разрешения требований о признании решения бюджетного учреждения незаконным. В отсутствие оснований для признания незаконным решения бюджетного учреждения суды не усмотрели оснований для установления рыночной стоимости объекта оценки.

С такими выводами согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 22¹ Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрен механизм внесудебного установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости - рассмотрение заявления об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости в государственных бюджетных учреждениях субъектов Российской Федерации, осуществляющих определение кадастровой стоимости.

Согласно части 15 статьи 22¹ данного закона решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Поскольку статья 22¹ Федерального закона № 237-ФЗ не регулирует процедуру установления судом рыночной стоимости, возможность ее определения с учетом данной нормы следует отнести применительно к главе 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

При этом в силу части 1 пункта 2 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

В рассматриваемом случае, несмотря на то, что требование об установлении рыночной стоимости может быть заявлено только одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения, оно подлежит рассмотрению по существу в соответствии с нормами процессуального законодательства, при этом согласно части 3 статьи 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в резолютивной части решения суда должно содержаться также указание на вновь установленную величину кадастровой стоимости.

Таким образом, из анализа действующего законодательства следует, что требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть заявлено при предъявлении административного иска только одновременно с требованием об оспаривании решения бюджетного учреждения, и в случае признания такого решения законным суд не вправе отказать в удовлетворении заявленного административным истцом требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, поскольку иное противоречит гарантиям судебной защиты права истца на установление в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости для целей, предусмотренных законодательством.

При таких обстоятельствах судебные акты в части отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости подлежат отмене с направлением дела в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а :

решение Курганского областного суда от 17 января 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции от 28 июня 2022 г. и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2022 г. отменить в части отказа в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости. В этой части дело направить на новое рассмотрение в Курганский областной суд.

В остальной части судебные акты оставить в силе.

Председательствующий

Судьи