



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 10761/11

Москва

25 июня 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Владимирглавснаб» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Владимирской области от 22.05.2012 по делу № А11-5098/2010, постановления Первого арбитражного апелляционного

суда от 01.08.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.10.2012 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Афанасьева И.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Владимирглавнаб» (далее – общество) является собственником трех земельных участков, расположенных по адресу: г. Владимир, мкр. Юрьеvec, ул. Ноябрьская, д. 139, имеющих кадастровые номера 33:22:14017:52, 33:22:14017:53, 33:22:14017:56 (далее – спорные земельные участки). Данные земельные участки были образованы в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 33:22:14017:0009. Спорные земельные участки поставлены на кадастровый учет 24.11.2008. Право собственности общества на них зарегистрировано 23.01.2009.

В 2007 году были проведены работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Владимирской области.

Исполнителем названных работ по оценке выступило федеральное государственное унитарное предприятие «Федеральный кадастровый центр «Земля» (далее – кадастровый центр), которое 07.12.2007 составило отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков (далее – отчет кадастрового центра от 07.12.2007); датой проведения работ в данном отчете указано 01.01.2007.

Постановлением губернатора Владимирской области от 21.11.2008 № 808 были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов по состоянию на 01.01.2008.

Общество 07.07.2010 обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением о признании незаконными действий Управления

Федеральной службы государственной регистрационной службы по Владимирской области (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области; далее – управление) по ненадлежащей проверке отчета кадастрового центра от 07.12.2007 в части расчета удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:14017:0009, а также среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка кадастрового квартала 33:22:14017 земель населенных пунктов Владимирской области в составе 9 вида разрешенного использования по городу Владимиру, оформленных протоколом проверки экспертной комиссии управления; о признании незаконными действий по ненадлежащей проверке отчета в указанной части, оформленных актом проверки отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков.

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 29.11.2010, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2011 и постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 03.05.2011, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Определением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.09.2011 отказано в передаче настоящего дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора постановления от 03.05.2011 с указанием на имеющуюся у общества возможность обратиться с заявлением о пересмотре судебных актов по новым обстоятельствам с учетом правового подхода, сформулированного в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11.

Общество обратилось в суд первой инстанции с заявлением о пересмотре решения от 29.11.2010 по новым обстоятельствам.

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 01.11.2011 заявление общества о пересмотре по новым обстоятельствам решения от 29.11.2010 удовлетворено, указанное решение отменено, заявление общества принято к рассмотрению.

При новом рассмотрении дела общество в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнило требования, заявленные к федеральному бюджетному учреждению «Кадастровая палата» по Владимирской области (заменено на правопреемника – филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Владимирской области) и управлению, просило признать кадастровую стоимость спорных земельных участков, имеющих кадастровые номера 33:22:14017:52, 33:22:14017:53, 33:22:14017:56, равной рыночной стоимости данных участков в размере 55 910 000 рублей, 6 710 000 рублей и 1 420 000 рублей соответственно. Кроме того, общество просило признать недостоверным отчет кадастрового центра от 07.12.2007 в части определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:14017:0009.

При этом в качестве доказательства рыночной стоимости обществом представлен отчет независимого оценщика об определении рыночной стоимости спорных земельных участков по состоянию на 01.01.2008.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, администрация Владимирской области, муниципальное образование «Город Владимир» в лице администрации города Владимира.

Решением Арбитражного суда Владимирской области от 22.05.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 24.10.2012 решение от 22.05.2012 и постановление от 01.08.2012 оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре решения от 22.05.2012, постановлений от 01.08.2012 и от 24.10.2012 в порядке надзора общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление управление просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что рыночная стоимость спорных земельных участков была определена на дату, когда эти земельные участки отсутствовали как самостоятельные объекты недвижимости и не могли быть объектом оценки. Установив, что при формировании перечней земельных участков для определения кадастровой стоимости и ее определении по состоянию на 01.01.2008 имелись сведения только о земельном участке с кадастровым номером 33:22:14017:0009, который прекратил существование как объект недвижимого имущества с момента раздела и внесения сведений о постановке на кадастровый учет спорных земельных участков, т.е. с 24.11.2008, суды указали, что спорные земельные участки на момент проведения государственной кадастровой оценки не существовали, поскольку не были поставлены на кадастровый учет и поэтому не могли быть включены в перечень объектов оценки.

Принимая во внимание также норму статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), предусматривающую, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, а кадастровая стоимость спорных земельных участков, по мнению судов, была определена и утверждена актами определения кадастровой стоимости от 11.01.2009, суды признали ненадлежащим доказательством представленный обществом отчет независимого оценщика об оценке спорных земельных участков, выполненной по состоянию на 01.01.2008.

Между тем при решении вопроса о надлежащей дате, на которую обществу следует доказать рыночную стоимость объекта недвижимости при заявлении требования о ее внесении в качестве кадастровой, необходимо учитывать следующее.

В постановлении от 28.06.2011 № 913/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, в том числе и в отношении земельных участков, кадастровая стоимость которых была определена до вступления в законную силу положений главы III.1 Закона об оценочной деятельности. При этом Президиум исходил из того, что хотя установленная этим Законом административная процедура пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости и определения кадастровой стоимости в размере рыночной на спорные отношения не распространяется, кадастровая и рыночная стоимости объектов взаимосвязаны, и кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером).

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим рыночная стоимость, которая подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату.

Именно поэтому статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности прямо предусмотрено, что в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость; основанием 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. К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить отчет о рыночной стоимости объекта в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Закон об оценочной деятельности прямо не называет ту дату, которую следует считать датой установления кадастровой стоимости. Однако, принимая во внимание в совокупности положения главы III.1 Закона об оценочной деятельности, подзаконные акты, регулирующие порядок проведения кадастровой оценки, учитывая необходимость обеспечения соотносимости рыночной и кадастровой стоимостей и использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, истец, заявляющий

требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»).

В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

На эту же дату необходимо определять и рыночную стоимость тех объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в частности вновь образуемых земельных участков, в силу следующего.

Согласно действующим нормативным актам кадастровая стоимость вновь образованного земельного участка определяется самостоятельно кадастровым органом при постановке вновь образуемого земельного участка на кадастровый учет на основании имеющихся результатов проведенной государственной кадастровой оценки, утвержденных до образования такого участка.

В настоящее время определение кадастровой стоимости образуемых земельных участков осуществляется 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

Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 (далее – методические указания).

Методические указания применяются и для определения кадастровой стоимости земельных участков в случае образования нового земельного участка путем раздела.

Так, подпункт 2.1.17 методических указаний определяет, что в случае образования новых земельных участков путем деления 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.

Поскольку при определении кадастровой стоимости вновь образуемого земельного участка применяется удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, который был рассчитан в соответствии с теми данными, которые использовались при проведении государственной кадастровой оценки земель до существования нового участка, датой, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость нового участка, следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка.

При этом то обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в законную силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости.

Кроме того, общество просило суд об определении рыночной стоимости объекта недвижимости вместо его кадастровой стоимости, установленной постановлением губернатора Владимирской области от 21.11.2008 № 808, которым были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов по

состоянию на 01.01.2008. Однако постановлением губернатора Владимирской области от 23.11.2012 № 1323 утверждены результаты новой государственной оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Владимирской области по состоянию на 01.01.2012.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции от 25.05.2012, постановление суда апелляционной инстанции от 01.08.2012 и постановление суда кассационной инстанции от 24.10.2012 подлежат отмене на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Сформулированная в настоящем деле правовая позиция о том, что рыночная стоимость объекта должна быть доказана истцом на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, подлежит применению судами в делах, по которым к моменту опубликования настоящего постановления не вынесено решение судом первой инстанции.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Владимирской области от 22.05.2012 по делу № А11-5098/2010, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 01.08.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 24.10.2012 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Владимирской области.

Председательствующий

А.А. Иванов