# **Определение СК по административным делам Верховного Суда РФ от 28 января 2015 г. N 55-АПГ14-16**

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Хаменкова В.Б.,

судей Александрова В.Н., Горчаковой Е.В.

при секретаре Акулове Д.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело

по заявлению Алевского С.В.

к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия, Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Республике Хакасия

об установлении кадастровой стоимости земельного участка и внесении изменений в государственный кадастр недвижимости

по апелляционным жалобам Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия, третьего лица по делу, не заявляющего самостоятельных требований, - отдела по управлению муниципальным имуществом муниципального образования город Абаза

на решение Верховного Суда Республики Хакасия от 23 сентября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Александрова В.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации установила:

Алевский С.В. обратился в Верховный Суд Республики Хакасия с исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия (далее - Управление), Федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" в лице филиала по Республике Хакасия (далее - Кадастровая палата) об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером ... в размере, равным его рыночной стоимости.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечён отдел по управлению муниципальным имуществом муниципального образования город Абаза (далее - Отдел).

Решением Верховного Суда Республики Хакасия от 23 сентября 2014 г. заявленные требования удовлетворены. Кадастровая стоимость земельного участка установлена равной его рыночной стоимости - ... руб.

В апелляционных жалобах Управление и Отдел, ссылаясь на нарушение судом норм материального права и процессуального права, недоказанность установленных судом обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела и применение норм материального права, не подлежащих применению, просят отменить решение суда первой инстанции от 23 сентября 2014 г.

Относительно апелляционных жалоб Алевским С.В. представлены возражения.

Алевский С.В., Управление и Кадастровая палата о времени и месте рассмотрения апелляционных жалоб извещены своевременно и в надлежащей форме, в судебное заседание не явились. От Отдела поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя. Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционных жалоб, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

Как установлено судом, на основании договора долгосрочной аренды от 4 октября 2013 г. N 2013-42, заключённого между Отделом (арендодателем) и Алевским С.В. (арендатором), арендатору предоставляется в пользование в целях размещения промышленных и складских объектов (здание РММ, здание подстанции) земельный участок с кадастровым номером ..., относящийся к категории земель населённых пунктов, площадью 6518 кв. м, расположенный по адресу: Республика ... Расчёт арендных платежей по договору осуществляется по формуле, одной из составляющих которой является кадастровая стоимость указанного земельного участка.

Результаты государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Республики Хакасия утверждены постановлением правительства Республики Хакасия от 16 марта 2012 г. N 171. Перечень земельных участков в составе земель г. Абакана, подлежащих государственной кадастровой оценке, составлен по состоянию на 1 января 2011 г. и не включает в себя земельный участок с кадастровым номером ..., который поставлен на кадастровый учёт 11 сентября 2013 г.

Кадастровая стоимость указанного земельного участка установлена Кадастровой палатой на основании акта определения кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на 11 сентября 2013 г. в размере ... руб.

Полагая, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером ... не соответствует его рыночной стоимости и нарушает его права как арендатора, Алевский С.В. обратился с исковым заявлением в суд.

В обоснование своих требований заявитель представил в суд отчёт независимого оценщика - общества с ограниченной ответственностью "Эксперт-Оценка" от 28 июля 2014 г. N 20/24/07/14, в котором рыночная стоимость спорного земельного участка определена по состоянию на I января 201 1 г. в размере ... руб.

Суд первой инстанции пришёл к выводу, что кадастровая стоимость указанного земельного участка должна быть установлена равной его рыночной стоимости в размере ... руб., определённой в соответствии с отчётом оценщика от 28 июля 2014 г. N 20/24/07/14.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с указанным выводом.

В соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс) для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Как предусмотрено пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса, для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 указанной статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьёй 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером установлена Кадастровой палатой по состоянию на 11 сентября 2013 г., а в отчёте оценщика от 28 июля 2014 г. N 20/24/07/14 рыночная стоимость оспариваемого земельного участка определена по состоянию на 1 января 2011 г.

Таким образом, рыночная стоимость объекта недвижимости и его кадастровая стоимость установлены на разные даты.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит отмене с принятием нового решения об отказе в удовлетворении заявленного требования.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 327, 328, 329, 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, определила:

решение Верховного Суда Республики Хакасия от 23 сентября 2014 г. отменить.

В удовлетворении заявления Алевского С.В. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером ..., равной его рыночной стоимости, в размере ... руб. и внесении изменений в государственный кадастр недвижимости отказать.

|  |  |
| --- | --- |
| Председательствующий | Хаменков В.Б. |

|  |  |
| --- | --- |
| Судьи | Александров В.Н. |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Горчакова Е.В. |