



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 913/11

Москва

28 июня 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Бациева В.В., Витрянского В.В.,  
Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А.,  
Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью  
«Аверс» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального  
арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.01.2011 по делу  
№ А27-4849/2010 Арбитражного суда Кемеровской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Аверс» –  
Абакумов Г.В., Лобанов Н.Г.;

от Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Афанасьева И.В., Турчина М.О.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Турчина М.О.;

от федерального государственного унитарного предприятия «Федеральный кадастровый центр «Земля» – Берестянская Е.В., Боронина Н.А., Рогова А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

На основании государственного контракта от 29.06.2007 № 140, заключенного Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Кемеровской области (правопреемник – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области; далее – управление) (заказчиком) с федеральным государственным унитарным предприятием «Федеральный кадастровый центр «Земля» (далее – кадастровый центр) (исполнителем), последним были выполнены работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов в Кемеровской области, по результатам которых составлен отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Кемеровской области (далее – отчет кадастрового центра).

Управлением проведена предварительная проверка отчета кадастрового центра на соответствие техническому заданию, оформленная протоколом от 11.11.2008.

Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (правопреемник – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; далее – федеральное агентство) составлен акт проверки отчета кадастрового центра об определении кадастровой

стоимости от 24.11.2008 № 2, которым подтверждено соответствие отчета Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39 (далее – Методические указания).

Постановлением коллегии администрации Кемеровской области (далее – коллегия) от 27.11.2008 № 519 утверждены представленные управлением средние уровни кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Кемеровской области по муниципальным районам (городским округам).

Постановлением коллегии от 27.11.2008 № 520 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Кемеровской области.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101033:168 площадью 38 271 кв. метр, расположенного по адресу: г. Кемерово, пр. Кузнецкий, 125 (далее – спорный земельный участок), принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью «Аверс» (далее – общество) на праве собственности, был определен в размере 6 184 рублей 34 копеек за 1 кв. метр, кадастровая стоимость исчислена в сумме 236 679 639 рублей 27 копеек. Данные сведения внесены в государственный кадастр недвижимости.

Общество обратилось в управление с заявлением об исключении из названного кадастра сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельном показателе его кадастровой стоимости.

Письмом от 03.03.2010 № 07/12-1266 управление отказало обществу в исключении из государственного кадастра недвижимости таких сведений.

Полагая, что в государственный кадастр недвижимости внесены недостоверные кадастровая стоимость и удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, а действия заинтересованных лиц по

проверке и утверждению результатов кадастровой оценки земельного участка, определению и внесению его кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости были незаконными, общество обратилось в Арбитражный суд Кемеровской области со следующими требованиями к Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – федеральная служба), управлению и кадастровому центру:

- о признании недостоверным результата государственной кадастровой оценки спорного земельного участка, проведенной кадастровым центром по заказу и под контролем управления;

- о признании недействительным пункта 7 акта проверки отчета кадастрового центра об определении кадастровой стоимости от 24.11.2008 № 2 – решения федерального агентства о соответствии отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Кемеровской области Методическим указаниям в части определения кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельного показателя его кадастровой стоимости;

- о признании незаконными, не соответствующими статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (далее – Правила), Методическим указаниям и Административному регламенту Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28.06.2007 № 215, действий федерального агентства, управления, выразившихся в формировании в государственном кадастре недвижимости недостоверных сведений о

кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельном показателе его кадастровой стоимости;

о признании недействительным решения управления об отказе в исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельном показателе его кадастровой стоимости, оформленного письмом от 03.03.2010 № 07/12-1266;

о возложении обязанности на управление исключить из государственного кадастра недвижимости недостоверные сведения о кадастровой стоимости спорного земельного участка и удельном показателе его кадастровой стоимости.

Для участия в деле в качестве третьего лица привлечена коллегия.

Общество, ссылаясь на подготовленный по его заказу обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственная фирма «Инком Прайс» (оценщиком) отчет (далее – отчет оценщика), согласно которому рыночная стоимость спорного земельного участка составляет 41 598 000 рублей, указало на то, что кадастровая стоимость многократно превышает рыночную стоимость спорного земельного участка, является недостоверной, получена с нарушением требований статьи 66 Земельного кодекса, Правил и Методических указаний. В частности, общество обратило внимание, что в отчете кадастрового центра не имеется исходных данных о проведении кадастровой оценки спорного земельного участка методами массовой оценки рыночной стоимости, отсутствуют документы о проведении кадастровым центром статистического анализа рыночных цен, поэтому сведения о кадастровой стоимости и удельном показателе кадастровой стоимости спорного земельного участка не могут считаться достоверными.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 21.07.2010 в удовлетворении заявления в части признания недействительным решения управления об отказе в исключении из государственного кадастра

недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка, оформленного письмом от 03.03.2010 № 07/12-1266, отказано, заявление в остальной части удовлетворено.

Постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 17.01.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части удовлетворения заявленных требований отменил, в остальной части судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество, ссылаясь на нарушение норм материального права, единообразия в толковании и применении норм права, просит его отменить, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

В отзывах на заявление федеральная служба, управление, кадастровый центр, коллегия просят оставить постановление суда кассационной инстанции без изменения как соответствующее действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Удовлетворяя заявленные требования в части признания недостоверным результата государственной кадастровой оценки спорного земельного участка, признания недостоверным пункта 7 акта проверки отчета кадастрового центра от 24.11.2008 № 2, признания незаконным

действия, выразившегося в формировании в государственном кадастре недвижимости недостоверных сведений о кадастровой стоимости данного участка, суд первой инстанции указал на то, что в материалах дела не представлено доказательств проведения кадастровой оценки с учетом статистического анализа рыночных цен. Суд также сослался на отсутствие доказательств, свидетельствующих о соблюдении порядка построения статистической модели (в том числе определения факторов стоимости, проведения сбора сведений о значении факторов стоимости, сбора достоверной и достаточной рыночной информации), исходных данных рыночной информации, использованных при определении кадастровой стоимости, на непредставление доказательств, подтверждающих проведение управлением предварительной проверки и федеральным агентством проверки отчета кадастрового центра.

Отменяя судебные акты в части удовлетворения заявления, суд кассационной инстанции исходил из положений абзаца четвертого пункта 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» (далее – письмо от 30.05.2005 № 92), где разъяснено, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Поскольку результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Кемеровской области утверждены постановлением коллегии от 27.11.2008 № 520, вопрос о достоверности результатов кадастровой оценки спорного земельного участка, по мнению суда кассационной инстанции, может быть рассмотрен только в рамках дела об оспаривании названного постановления.

Также суд кассационной инстанции указал, что Кемеровский областной суд в ходе рассмотрения гражданского дела № 3-149/09 по заявлению иного лица об оспаривании постановления коллегии от 27.11.2008 № 520 установил, что государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов Кемеровской области произведена согласно требованиям федерального законодательства, регулирующего правоотношения в области государственной кадастровой оценки земель, с соблюдением административных процедур; отчет проверен федеральным агентством, которым принято решение о соответствии отчета Методическим указаниям. После получения положительного заключения результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Кемеровской области были утверждены постановлением коллегии от 27.11.2008 № 520, опубликованным в установленном порядке.

В силу части 3 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции счел, что данные обстоятельства не подлежат доказыванию в настоящем деле.

Учитывая изложенное, указав на то, что управление свои полномочия по внесению в государственный кадастр сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка реализовало согласно требованиям законодательства, внесенные сведения соответствуют результатам государственной кадастровой оценки, утвержденной в установленном порядке постановлением коллегии от 27.11.2008 № 520, действия управления не нарушают прав и охраняемых законом интересов



общества, суд кассационной инстанции отказал в удовлетворении заявления общества.

Между тем судами при разрешении спора не учтено следующее.

Общество, заявив требования по настоящему делу, по существу, ссылается на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, следствием чего, принимая во внимание порядок определения налоговой базы по земельному налогу согласно статье 391 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговой кодекс), является нарушение прав общества как собственника этого земельного участка и плательщика земельного налога.

Однако в силу пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

При этом права общества, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 167-ФЗ) были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), в который была включена глава III.1. «Государственная кадастровая оценка», устанавливающая специальные правила о порядке определения

кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения.

Однако на спорные правоотношения эти нормы не распространяются и общество воспользоваться механизмом Закона № 167-ФЗ не может.

Тем не менее пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса (в редакции, действовавшей в спорный период) предусматривал, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

В настоящее время пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса действует в редакции Закона № 167-ФЗ, согласно которому в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Таким образом, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса как в прежней, так и в действующей редакции допускает не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка исходя из его рыночной стоимости.

При этом нормативные акты, регулирующие порядок определения кадастровой стоимости, также указывают на связь между кадастровой и рыночной стоимостью.

Исходя из пункта 5 Правил государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, иных методов массовой оценки недвижимости.

Согласно пункту 10 федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 255 (в редакции,

действовавшей в спорный период), при определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к спорным правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем сами по себе достоверность кадастровой стоимости земельного участка и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

Следовательно, неверен вывод суда кассационной инстанции со ссылкой на абзац четвертый пункта 1 письма от 30.05.2005 № 92, что соответствующий спор может быть рассмотрен только в рамках дела об оспаривании постановления коллегии от 27.11.2008 № 520, утвердившего результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Кемеровской области.

Вместе с тем является необоснованной позиция судов первой и апелляционной инстанций, рассмотревших заявленные обществом требования по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Заявленные обществом требования, по существу, имеют своим предметом изменение внесенной в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость, а не оспаривание действий этого органа. Следовательно, такое требование, предъявленное к органу кадастрового учета, осуществляющему в том числе и функции по государственной кадастровой оценке, подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в

отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации назначается экспертиза.

Как усматривается из материалов дела, обществом был представлен отчет оценщика о рыночной стоимости спорного земельного участка, свидетельствующий о том, что кадастровая стоимость существенно (более чем на 30 процентов) превышает рыночную стоимость участка. Однако суд первой инстанции не дал оценки этому отчету с точки зрения его соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а также с точки зрения имеющихся в отчете, подготовленном кадастровым центром, рыночной информации и статистическом анализе рыночной информации о стоимости земельных участков (приложение № 7 к отчету).

Нормами статьи 17.1 Закона № 135-ФЗ предусмотрено проведение экспертизы отчета оценщика.

Принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу общества, суд вправе назначить экспертизу этого отчета в целях его проверки при соблюдении правил Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, суды первой и апелляционной инстанций не учли, что согласно правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса установление судом рыночной стоимости земельного участка должно являться основанием для обязания органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости с момента вступления в силу судебного акта.

Таким образом, решение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной и кассационной инстанций нарушают единообразие

в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Поскольку судами спор по существу заявленных требований рассмотрен не был, дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 Кемеровской области от 21.07.2010 по делу № А27-4849/2010, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.01.2011 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Кемеровской области.

Председательствующий

А.А. Иванов