НА КАКУЮ ДАТУ УСТАНАВЛИВАЕТСЯ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ?

Комментарий к Постановлению Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 № 10761/11 по делу «ОАО "Владимирглавснаб" против Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области»

Иван Витальевич Егоров
руководитель направления ООО «Сибур»

Фабула дела

ОАО «Владимирглавснаб» (далее – ОАО) в 2010 г. обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков. Решением арбитражного суда первой инстанции, оставленным без изменения арбитражными судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении заявленных требований было отказано. Тройкой судей при рассмотрении надзорной жалобы ОАО было отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ, вместе с тем было указано на возможность пересмотра судебных актов по новым обстоятельствам с учетом правового подхода, сформулированного в знаковом для данной категории споров Постановлении Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 по делу № 913/11. В 2011 г. Общество обратилось в суд первой инстанции с заявлением о пересмотре решения от 29.11.2010 по новым обстоятельствам. Опять же судами трех инстанций было отказано в удовлетворении заявления. На этот раз камнем преткновения стали особенности дела, связанные с тем, что предметом спора являлась оценка стоимости вновь образованных путем раздела земельных участков. Суды трех инстанций отметили тот факт, что кадастровая стоимость трех вновь образованных земельных участков была определена на 01.01.2009, а рыночная стоимость отчетом оценщика была установлена по состоянию на 01.01.2008 (на дату установления кадастровой стоимости преобразованного земельного участка). Основываясь на изложенном аргументе, суды сделали вывод о том, что отчет оценщика является ненадлежащим доказательством по делу, так как на дату оценки вновь образованные земельные участки отсутствовали как самостоятельные объекты недвижимости, не были поставлены на кадастровый учет и не могли быть объектами оценки.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:32:06

Основания для пересмотра дела в порядке надзора

Не согласившись с судебными актами по делу, ОАО обратилось с заявлением об их пересмотре в порядке надзора. Тройка судей под председательством судьи А.А. Маковской, установив наличие ряда правоприменительных проблем, вынесла определение о передаче дела в Президиум ВАС РФ. Коллегия судей указала на отсутствие единообразия в правоприменительной практике по следующим вопросам, требующим разрешения Президиумом ВАС РФ:

- надлежащая дата, на которую следует определять рыночную стоимость объекта недвижимости; в практике арбитражных судов в качестве такой даты рассматривались даты совершения различных действий в процессе государственной кадастровой оценки, дата обращения с иском в арбитражный суд, дата на момент принятия решения по делу[1];
- порядок рыночной оценки земельных участков, вновь образуемых путем раздела[2].

Учитывая актуальность указанных правоприменительных проблем для среднего и крупного бизнеса, корпоративные юристы с нетерпением ожидали рассмотрения данного дела Президиумом и публикации его текста.

Правовые позиции Президиума ВАС РФ

Опубликованное 18.09.2013 на сайте ВАС РФ Постановление Президиума ВАС РФ от 25.06.2013 по делу № 10761/11 (далее – Постановление № 10761/11) содержало указание на отмену всех судебных актов по делу и о направлении его на новое рассмотрение, основанное на следующих правовых позициях.

1. Рыночная стоимость земельного участка должна быть установлена на ту же дату, которая была использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку земельного участка.

Президиум ВАС РФ в качестве обоснования своей правовой позиции указал, что поскольку рыночная оценка земельного участка по своей сути направлена на уточнение результатов массовой кадастровой оценки (полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости), она должна быть сопоставима с результатами кадастровой оценки и не может быть определена произвольно, на произвольную дату.

---

[1] См. напр.: постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 19.07.2013 по делу № А23-749/2012; ФАС Дальневосточного округа от 18.03.2013 № Ф03-919/2013 по делу № А51-7621/2012; ФАС Уральского округа от 19.02.2013 № Ф09-14350/12 по делу № А34-2025/2012; ФАС Северо-Кавказского округа от 18.04.2013 по делу № А53-27243/2012 //СПС «КонсультантПлюс».

[2] См., напр.: постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.05. 2013 по делу № А13-9878/2012 // Там же.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:32:06

Исходя из указанного довода, на основе комплексного толкования норм Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказа Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости» Президиум ВАС РФ пришел к выводу о том, что рыночная стоимость должна доказываться на ту же дату, которая была использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, и указана во вводной части отчета об определении кадастровой стоимости. В случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть определена на основании сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

Таким образом, существовавшая ранее неопределенность в вопросе даты рыночной оценки была устранена толкованием Президиума ВАС РФ. Как представляется, изложенный способ определения даты отвечает интересам бизнеса, поскольку дата проведения оценки кадастровой стоимости земельных участков — наиболее ранняя дата из всех, ранее использовавшихся в арбитражной практике. С одной стороны, в условиях инфляции и малейшего экономического роста рыночная стоимость на более раннюю дату, по всей вероятности, будет ниже, чем на более позднюю. С другой стороны, в случае очередного витка экономического кризиса и падения цен на недвижимость осуществлять оценку рыночной стоимости земельного участка на прошедшую дату и исчислять налог исходя из ее размера может оказаться экономически менее выгодно, чем на более позднюю.

2. В случае преобразования земельного участка датой определения рыночной стоимости следует считать дату установления кадастровой стоимости преобразуемого участка.

По спорному вопросу относительно ситуации с вновь образованными путем раздела земельными участками Президиум ВАС РФ указал следующее. Поскольку в силу требований действующих нормативных актов[3] кадастровая стоимость таких участков определяется производным путем, на основе имеющихся результатов кадастровой оценки преобразованного участка, рыночная стоимость должна быть определена на ту же дату.

При этом, как следует из позиции Президиума ВАС РФ, факт отсутствия вновь образованного земельного участка на момент кадастровой оценки преобразованного участка не имеет значения для определения даты рыночной оценки.

Подобная позиция Президиума ВАС РФ может показаться не вполне очевидной, однако она явно следует из ранее изложенного тезиса об обеспечении сопоставимости данных оценки кадастровой и рыночной стоимости — а этого невозможно добиться при осуществлении такой оценки по состоянию на разные даты.

---

[3] Подпункт 2.1.17 Методических указаний 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 (утверждены Приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222) // СПС «КонсультантПлюс».

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:32:06

3. Дата установления рыночной стоимости сама по себе не означает ретроспективного установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Относительно проблемы ретроспективности судебных актов по изучаемой категории дел Президиум ВАС РФ высказался достаточно туманно, указав, что факт установления рыночной стоимости объекта недвижимости 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.

На первый взгляд может показаться, что Президиум ВАС РФ ушел от прямого ответа. По причине размытости формулировки в юридическом сообществе разгорелась дискуссия, а истец по делу обратился в Президиум ВАС РФ с заявлением о разъяснении судебного акта, которое, впрочем, осталось без удовлетворения[4].

Вместе с тем, учитывая текущее состояние судебной практики по этому вопросу, которая не допускает установления рыночной стоимости земельного участка в качестве его кадастровой стоимости на прошедший период, представляется, что изложенная в тексте Постановления № 10761/11 формулировка подчеркивает недопустимость ретроспективы. Отсутствие новой позиции Президиума ВАС РФ по данному вопросу дает сигнал нижестоящим арбитражным судам придерживаться сложившейся практики[5].

Руководствуясь общими соображениями справедливости, трудно согласиться с таким подходом Президиума ВАС РФ, однако его предпосылки вполне очевидны: разрешение ретроспективного действия судебных актов по данной категории дел повлекло бы лавинообразное увеличение дел с таким предметом и сильно пошатнуло бы состояние местных бюджетов, в которые поступает земельный налог.

Следует отметить, что правовые позиции, изложенные в Постановлении Президиума ВАС РФ № 10761/11, не могут явиться основанием для пересмотра по новым обстоятельствам результатов уже рассмотренных судебных дел. Президиум ВАС РФ указал, что основная позиция по делу о дате оценки рыночной стоимости подлежит применению судами только в тех делах, по которым к моменту опубликования Постановления еще не вынесено решение судом первой инстанции.

Как представляется, значение Постановления Президиума ВАС РФ № 10761/11 для развития правоприменительной практики следует оценивать позитивно, поскольку устранена имевшаяся ранее неопределенность по существенным вопросам, арбитражным судам даны четкие ориентиры, а это, безусловно, упростит подготовку и сделает более предсказуемыми результаты судебных дел данной категории.

---

[4] Определение ВАС РФ от 01.11.2013 № ВАС-10761/11 по делу № А11-5098/2010 «Об отказе в разъяснении судебного акта»// СПС «КонсультантПлюс».

[5] См., напр.: постановление ФАС Уральского округа от 08.10.2013 № Ф09-8379/13 по делу № А60-41924/2012; постановление ФАС Поволжского округа от 18.05.2012 по делу № А65-9695/2011// Там же.

Loaded: 12-07-2025 AMt 10:32:06