

Некоторые примеры практики ФАС Западно-Сибирского округа по спорам, связанным с кадастровой стоимостью земли

1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Управление Росреестра, уполномоченный орган) вносит сведения об экономических характеристиках земельных участков в государственный земельный кадастр после утверждения таковых нормативными правовыми актами органов государственной власти и органами местного самоуправления.

Открытоу акционерному обществу на праве собственности и праве бессрочного (постоянного) пользования принадлежат земельные участки.

ОАО в адрес Управления Росреестра направило письма, в которых просило разъяснить результаты государственной кадастровой оценки земли.

Уполномоченный орган в ответ на запрос ОАО сообщил, что результаты государственной кадастровой оценки земель муниципального образования утверждены органом исполнительной власти и внесены Управлением в государственный земельный кадастр на основании данных отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов муниципального образования.

ОАО, посчитав, что действиями Управления Росреестра нарушен порядок внесения в государственный земельный кадастр сведений о кадастровой стоимости, обратилось в арбитражный суд.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования ОАО, пришел к выводу о нарушении уполномоченным органом порядка внесения в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельных участков.

Апелляционный суд отменил решение и принял новый судебный акт, оставленный без изменения судом кассационной инстанции, об отказе в удовлетворении заявленных требований.

По мнению судов апелляционной и кассационной инстанций, заявитель необоснованно отождествил утверждение кадастровой стоимости земель, про-

изводимое органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, и внесение сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр, производимое уполномоченным органом после утверждения кадастровой стоимости земель.

Управление Росреестра не утверждало кадастровую стоимость земельных участков, а внесло сведения об экономических характеристиках земельных участков, а также сведения о кадастровой стоимости земельных участков в государственный земельный кадастр, в том числе в целях исполнения Постановления Правительства РФ от 07.02.2008 № 52 по предоставлению плательщикам земельного налога сведений о кадастровой стоимости земельных участков после утверждения кадастровой стоимости земель постановлением исполнительного органа субъекта Российской Федерации в декабре 2007 г.

То обстоятельство, что в ноябре 2008 г. приложение к постановлению исполнительного органа было дополнено второй таблицей «кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов муниципального образования...», не означает, что кадастровая стоимость земель не была утверждена в 2007 г., и, соответственно, не означает, что Управление не имело права вносить в кадастр экономические характеристики земельных участков.

Таким образом, утверждение, что кадастровая стоимость каждого земельного участка, расположенного в пределах кадастрового района муниципального образования, должна быть утверждена исполнительным органом, является необоснованным. Это также подтверждается Административным регламентом, который предусматривает возможность разъяснений как в отношении общих результатов государственной кадастровой оценки земель определенной категории, так и в отношении результатов государственной кадастровой оценки конкретного земельного участка.

2. В удовлетворении требований о признании незаконными действий Управления Росреестра отказано, так как заявитель поставил вопрос о незаконности действий после их совершения и утверждения кадастровой стоимости земельного участка нормативным актом, сам нормативный акт заявителем или другим лицом в этой части не оспорен.

1. Индивидуальный предприниматель, собственник земельного участка, обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Управления Росреестра, выразившихся в формировании в Государственном кадастре недвижимости (далее — ГКН) сведений о кадастровой стоимости земельного участка и удельном показателе кадастровой стоимости; об обязанности исключить из ГКН указанные сведения.

Управление Росреестра кадастровую стоимость определило в сумме 30 222 938 руб. 88 коп.; по мнению предпринимателя, это значение должно составлять 6 911 000 руб. (с учетом данных независимого оценщика).

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, заявленные требования удовлетворены в полном объеме.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о формальном соблюдении административной процедуры проверки отчета об определении кадастровой стоимости земель, считая, что кадастровая стоимость земельного участка определена не в соответствии с действующим законодательством. Судебные инстанции сослались на отсутствие доказательств о проведении кадастровой оценки с учетом статистического анализа рыночных цен, соблюдения порядка построения статистической модели с определением факторов стоимости, проведения сбора сведений о значении факторов стоимости, сбора достоверной рыночной информации.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты нижестоящих инстанций, принял новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявления.

В соответствии с п. 2 ст. 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Учитывая, что государственная кадастровая оценка земельных участков с последующим утверждением ее органом исполнительной власти проведена, суды сделали неправильный вывод о том, что внесение в государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка не соответствует действующему законодательству и нарушает права и законные интересы предпринимателя, связанные с уплатой земельного налога.

Судами не учтено, что постановление исполнительного органа субъекта РФ, которым утверждены результаты кадастровой оценки земель, не оспорено и не признано незаконным. Следовательно, действия уполномоченного органа по формированию в ГКН сведений о кадастровой стоимости земельного участка соответствуют положениям законодательства, регулирующего правоотношения в области кадастровой оценки земель, и не нарушают прав и интересов предпринимателя.

При совершении оспариваемых действий по внесению в земельный кадастр сведений об экономических характеристиках земельных участков уполномоченный орган руководствовался Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (далее — Правила № 316), в соответствии с которыми сведения подлежали внесению в документы государственного земельного кадастра на основании данных государственной кадастровой или иной оценки земель и положений нормативных правовых актов.

В силу п. 12 Правил № 316 споры, возникающие при государственной кадастровой оценке земель, рассматриваются в судебном порядке. При этом право землепользователей на оспаривание кадастровой оценки их земельного участка может быть реализовано лишь в отношении акта, которым утверждена такая оценка, но не в отношении содержания документов оценщика, составленных в рамках выполнения им контракта.

В нарушение ст. 71 АПК РФ в качестве основного доказательства суды приняли заключение оценщика о величине кадастровой стоимости земельного участка.

Каких-либо действий по проверке этих сведений и установлению этой стоимости в порядке ст. 82 АПК РФ судами не предпринято.

2. Общество с ограниченной ответственностью, собственник земельных участков, обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании: недостоверным результата государственной кадастровой оценки земельных участков, проведенной Федеральным государственным унитарным предприятием; незаконными действий уполномоченного органа, выразившихся в формировании в ГКН недостоверных сведений о кадастровой стоимости земельных участков.

В качестве восстановления нарушенного права Общество просило возложить на уполномоченный орган обязанность исключить из ГКН сведения о кадастровой стоимости земельных участков.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения постановлением апелляционного суда, заявленные требования удовлетворены.

Суды пришли к выводу о том, что действия по установлению кадастровой стоимости земельных участков в части определения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, а также по внесению уполномоченным органом в ГКН сведений о кадастровой стоимости данных земельных участков проведены с нарушением установленной процедуры и без надлежащего анализа и учета информации об их рыночной стоимости.

Отменяя судебные акты нижестоящих инстанций и отказывая в удовлетворении заявления, кассационный суд указал следующее.

В соответствии с нормами ст. 66 ЗК РФ, Правил № 316 по итогам государственной кадастровой оценки земель орган исполнительной власти субъекта РФ принял акт об утверждении ее результатов.

В связи с этим оспаривание результатов и действий уполномоченных органов по проведению кадастровой оценки земельных участков в силу ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности) и абз. 4 п. 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспарива-

ния оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» (далее — Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 92) возможно только в рамках дела об оспаривании данного постановления.

После принятия нормативного акта об утверждении удельных показателей кадастровой стоимости возможно разрешение споров о виде разрешенного использования земельного участка; о площади земельного участка; о категории земельного участка; в отношении земельных участков, не вошедших в утвержденный перечень нормативным актом.

Применительно к таким спорам выполнение судами требований ч. 4, 5 ст. 201 АПК РФ не может быть сведено к исключению данных о кадастровой стоимости из ГКН, т.е. «обнулению» стоимости земли. Суд должен обязать уполномоченный орган устраниТЬ допущенные нарушения в установленных порядке и процедуре.

3. При обжаловании действий уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о кадастровой стоимости земельного участка заявитель вправе оспаривать и достоверность величины стоимости объекта оценки.

ОАО, собственник земельного участка, обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недостоверным результата государственной кадастровой оценки земельного участка; о признании незаконным действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о кадастровой стоимости и об удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка; о признании незаконным действия уполномоченного органа по внесению в ГКН сведений о разрешенном использовании участка «для производственных целей под строение»; о признании незаконным действия уполномоченного органа по отнесению земельного участка к девятому виду разрешенного использования; об обязании исключить из ГКН с момента внесения сведения: о кадастровой стоимости, об удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка; об обязании исключить из ГКН с момента внесения сведений о разрешенном использовании земельного участка «для производственных целей под строение».

Суд первой инстанции вынес решение, оставленное без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, об отказе в удовлетворении требований об оспаривании действий, в части требований о признании недостоверным результата кадастровой оценки производство по делу прекращено.

Суд кассационной инстанции посчитал, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в части прекращения производства по делу. В остальной части решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Прекращая производство по части требований, судебные инстанции сослались на п. 1 ч. 1 ст. 150 АПК РФ.

В соответствии со ст. 27 АПК РФ арбитражному суду подведомственны дела по экономическим спорам и другие дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, с участием организаций, являющихся юридическими лицами, граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица и имеющих статус индивидуального предпринимателя, а в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными федеральными законами, — с участием Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований, государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, образований, не имеющих статуса юридического лица, и граждан, не имеющих статуса индивидуального предпринимателя.

Переданное в арбитражный суд вышеуказанное требование по характеру спорного отношения и субъектному составу относится к его компетенции, поэтому подлежит рассмотрению по существу.

Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 92 не устанавливает иных правил.

4. Сведения по виду разрешенного использования земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правоустанавливающих документов на этот участок.

ОАО, собственник земельного участка, обратилось в уполномоченный орган с заявлением о внесении исправления в сведения ГКН в связи с допущенными ранее ошибками по установлению и внесению в ГКН седьмого вида разрешенного использования земельного участка (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии) вместо пятого (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания). В заявлении было указано, что данный участок предназначен для размещения объекта торговли, что подтверждается техническим паспортом, а факт наличия ошибки подтверждается решением арбитражного суда по другому делу.

ОАО обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным бездействия по исправлению кадастровой ошибки в сведениях о кадастровой стоимости земельного участка и обязанности исправить допущенную ошибку путем внесения в ГКН сведений о кадастровой стоимости, рассчитанной в соответствии с пятым видом разрешенного использования.

Суд первой инстанции принял решение, оставленное без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Согласно ст. 22 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в орган кадастрового учета должны быть представлены копии документов, устанавливающих или удостоверяющих право собственности заявителя на объект недвижимости.

Сведения по разрешенному использованию вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании правоустанавливающих документов на земельный участок.

Суды установили, что в соответствии с правоустанавливающими документами земельный участок имеет седьмой вид разрешенного использования, основания для исправления ошибки отсутствуют.

5. Кадастровая стоимость вновь образованных земельных участков определяется путем умножения утвержденного исполнительным органом власти удельного показателя на площадь земельных участков.

1. ЗАО, арендатор земельного участка, обратилось в суд с заявлением к уполномоченному органу о признании незаконными действий по формированию в ГКН сведений о кадастровой стоимости земельных участков.

Расчет арендной платы произведен на основании кадастровой стоимости земельных участков по правилам, установленным Порядком определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденным постановлением коллегии администрации области.

Удовлетворяя заявление ЗАО, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что при выполнении государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель, в том числе при внесении сведений об экономических характеристиках земельных участков, уполномоченным органом неправильно рассчитана кадастровая стоимость земельных участков, принадлежащих заявителю, что повлекло завышение кадастровой стоимости этих участков.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты, приняв новое решение об отказе в удовлетворении заявления.

Порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков регламентирован 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 № 222).

Согласно п. 2.1.3 Методических указаний № 222 при образовании нового земельного участка в границах существующего поселения кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала поселения, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка.

Земельные участки, расположенные в кадастровом квартале, являются вновь образованными, так как они поставлены на кадастровый учет после 01.01.2007 и не вошли в Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов области, расчет которых произведен по состоянию на 01.01.2007.

Учитывая, что принадлежащие ЗАО на праве аренды земельные участки являются вновь образованными, уполномоченный орган правомерно определил кадастровую стоимость этих земельных участков посредством умножения утвержденного исполнительным органом власти удельного показателя на площадь земельных участков.

2. В бессрочное (постоянное) пользование ФГУП по обеспечению воздушного движения для обеспечения безопасности передан земельный участок вне черты населенного пункта. ФГУП владеет на праве хозяйственного ведения расположеными на земельном участке объектами.

Адрес данного земельного участка и кадастровый номер впоследствии были изменены.

Филиал ФГУП направил в уполномоченный орган запрос о кадастровой стоимости, в ответе на который сообщалось, что кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2006 составляла 831 668 руб. 78 коп.

После проведения в 2006 г. актуализации кадастровой оценки земель промышленности в субъекте РФ, где расположен спорный земельный участок, кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2007 и 01.01.2008 составляла 144 372 руб. 68 коп.

В результате изменения в 2008 г. границ муниципального образования субъекта земельный участок вошел в городскую черту, в связи с чем была изменена его категория с «земли промышленности» на «земли населенных пунктов». Поэтому кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2009, рассчитанная в соответствии с Методическими рекомендациями № 222 исходя из удельного показателя кадастровой стоимости для земель под промышленными объектами, составила 959 128 749 руб. 66 коп.

Считая действия уполномоченного органа по увеличению кадастровой стоимости незаконными, ФГУП обратилось в арбитражный суд.

Решением арбитражного суда, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В силу п. 1 ст. 8 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую» установление или изменение границ населенных пунктов, а также исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.

Руководствуясь ст. 65, 66 ЗК РФ, п. 11, 13 Правил № 316, п. 1.2, 2.1.3 Методических указаний № 222, суды посчитали, что, поскольку в результате изменения границ муниципального образования изменилась категория земельного участка, уполномоченный орган правомерно определил кадастровую стоимость путем умножения его удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования на площадь земельного участка.

Установив, что оспариваемые действия не противоречат действующему законодательству и не нарушают права и законные интересы заявителя в предпринимательской и иной экономической деятельности, суды отказали в удовлетворении требований ФГУП.

6. Исправление ошибки в государственном кадастре недвижимости в части сведений о виде разрешенного использования и кадастровой стоимости земельного участка возможно и после утверждения исполнительным органом власти субъекта Российской Федерации среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

На основании договора аренды от 01.07.2003 ОАО передан земельный участок для размещения золошлакоотвала.

При проведении государственной кадастровой оценки земель в 2007—2008 гг. кадастровая стоимость земельного участка рассчитана с учетом значения удельного показателя девятого вида разрешенного использования «земли для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» и внесена в ГКН.

В результате проведения проверки по заявлению ОАО кадастровый орган выявил несоответствие кадастровой стоимости, указанной в ГКН, значению удельного показателя кадастровой стоимости вида разрешенного использования, приведенного в приложении 2 таблицы 1 «Типовой перечень видов разрешенного использования» к Техническим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29.06.2007 № П/0152 (далее — Типовой перечень видов разрешенного использования земель населенных пунктов), поскольку находящийся на земельном участке золошлакоотвал является гидротехническим сооружением.

Кадастровый орган исправил ошибку в ГКН путем отнесения земельного участка к тринадцатому виду разрешенного использования «земельные участки гидротехнических и иных сооружений» и пересчета кадастровой стоимости земельного участка на основании значения удельного показателя кадастровой стоимости соответствующего вида разрешенного использования.

КУГИ обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным действия Управления Росреестра по исправлению ошибки в ГКН и возложении обязанности исключить из ГКН новые сведения о кадастровой стоимости земельного участка, удельном показателе кадастровой стоимости и внести предыдущие сведения о земельном участке.

Решением арбитражного суда в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение арбитражного суда отменено, заявление КУГИ Кемеровской области удовлетворено.

Отменяя постановление апелляционного суда и оставляя в силе решение арбитражного суда, суд кассационной инстанции указал следующее.

Отнесение золошлакоотвала к гидротехническим сооружениям и отнесение земельного участка с данным объектом к земельным участкам тринадцатого вида разрешенного использования «земельные участки гидротехнических и иных сооружений» предусмотрено Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 № 39 (далее — Методические указания), и Типовым перечнем видов разрешенного использования земель населенных пунктов.

При таких обстоятельствах кадастровый орган правомерно исправил ошибку в ГКН на основании норм ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о государственном кадастре недвижимости) и в рамках своих полномочий.

Выводы апелляционного суда противоречат нормам ст. 4, 7 Закона о государственном кадастре недвижимости о внесении в ГКН актуальных, достоверных сведений о кадастровой стоимости земельного участка.

При этом в рассматриваемом деле не подлежат применению положения ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, ст. 22 Закона о государственном кадастре недвижимости о порядке изменения вида разрешенного использования земельного участка, поскольку в ГКН внесены фактические, актуальные и достоверные сведения, а не сведения об изменении вида разрешенного использования.

Кроме того, исправление указанных ошибок не изменяет утвержденные в установленном законом порядке средние уровни кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).