



АРБИТРАЖНЫЙ СУД СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620075, г. Екатеринбург, ул. Шарташская, 4
тел. 371-42-50 ф. 371-40-20
www.ekaterinburg.arbitr.ru

ПРОТОКОЛ

заседания «круглого стола» по теме: «Установление кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной»

4 июня 2013 г. в Арбитражном суде Свердловской области состоялось заседание круглого стола по теме: «Установление кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной».

Участники обсуждения: судьи Федерального арбитражного суда Уральского округа и Арбитражного суда Свердловской области, представители Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области¹, Земельного комитета Администрации города Екатеринбурга, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области², филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Свердловской области³, некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Протокол заседания «круглого стола» ведет специалист отдела анализа и обобщения судебной практики Арбитражного суда Свердловской области Малышкина И.А.

Позиции, выработанные на заседании «круглого стола» по обсуждаемым вопросам, носят рекомендательный характер и не является обязательной для применения в практике арбитражного суда.

В ходе встречи обсуждены следующие вопросы:

1. Являются ли надлежащими ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости Управление Росреестра по Свердловской области, а также филиал ФГБУ «ФКП Росреестра по Свердловской области»?

¹ Далее – МУГИСО.

² Далее – Управление Росреестра по Свердловской области

³ Далее – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра по Свердловской области»

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации⁴ в постановлении Президиума от 28.06.2011 г. № 913/11 разъяснил, что требование об установлении размера кадастровой стоимости земельного участка имеет 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. Указанное требование подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства.

Предъявление данного требования позволяет истцу реализовать свое право на изменение кадастровой стоимости земельного участка, существенно превосходящей рыночную, установленное в частности в ст. 24.19 Федерального закона 29.06.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁵.

Избрание исковой формы защиты в данном случае не означает наличие спора между сторонами, поэтому определение надлежащих сторон по делу осуществляется по иным критериям.

Признание Управления Росреестра и филиала «ФКП Росреестра» соответчиками обусловлено их полномочиями, а не нарушением прав истца.

В соответствии с п. 2 ст. 3 Федерального закона от 24.07. 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»⁶ предусмотренные законом полномочия органа кадастрового учета, которым в настоящее время является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии⁷, на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

В силу п. 2 приказа Росреестра от 11.03.2010 № П/93 ФГБУ⁸ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации наделены полномочиями органа кадастрового учета.

Указанные лица являются держателями кадастровой информации, на них возлагается обязанность по исполнению решений суда, которая заключается во внесении соответствующих изменений о новой кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости, поэтому привлечение их в качестве соответчиков по рассматриваемым делам представляется законным и обоснованным.

⁴ Далее – ВАС РФ.

⁵ Далее - Закон об оценочной деятельности.

⁶ Далее – Закон о кадастре.

⁷ Пунктом 2 Указа Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

⁸ Приказ Росреестра от 11.03.2010 № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» («Кадастровая палата») по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета».

2. При каких обстоятельствах суд назначает экспертизу по делам об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной? Как оцениваются отчеты об оценке рыночной стоимости земель?

При установлении кадастровой стоимости земельного участка необходимо решить вопрос о том, соответствует ли она его рыночной стоимости, в связи с чем возникает потребность в специальных знаниях, касающихся цены недвижимости, которые содержатся в отчетах истца и ответчика.

Указанные отчеты оцениваются судом в полном соответствии с требованиями ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации⁹.

Вопрос необходимости проведения экспертизы является процессуальным и подлежит разрешению исходя из конкретных обстоятельств дела. В частности судом учитывается, заявлено ли ответчиком соответствующее ходатайство, имеется ли существенное расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью земельного участка, что, в свою очередь, является оценочным понятием и может определяться только на основании материалов дела.

3. К какому виду экспертиз относится экспертиза саморегулируемой организации оценщиков, запрашиваемая судом вместе с отчетом об оценке рыночной стоимости земельного участка?

4. Вправе ли суд требовать от истца заключение саморегулируемой организации оценщиков на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка?

3 и 4 вопросы объединены и обсуждены совместно.

На данный момент большинство арбитражных судов, в том числе Федеральный арбитражный суд Уральского округа и Арбитражный суд Свердловской области, придерживается мнения о необходимости предоставления заключения саморегулируемой организации оценщиков на отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку данное требование установлено в ст. 17.1, 24.16, 24.19 Закона об оценочной деятельности.

Так, в соответствии со ст. 24.19 названного закона к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагается положительное экспертное заключение, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки

⁹ Далее – АПК РФ.

требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно ст. 17.1 указанного закона виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки, которым определено, что данная экспертиза представляет собой нормативно-методическую экспертизу, поскольку проводится на соответствие отчета требованиям законодательства Российской Федерации¹⁰.

5. Правомерен ли отказ в иске на том основании, что отчет о рыночной стоимости земельного участка составлен не на ту дату, на которую была определена его кадастровая стоимость?

В связи с тем, что цены, на основании которых определяется как кадастровая, так и рыночная стоимость земельного участка, изменяются во времени, сопоставимы и сравнимы результаты таких оценок будут в том случае, когда стоимость участка в обоих отчетах определена на одну и ту же дату.

В то же время следует учитывать, что оценке всегда свойственна определенная степень приблизительности, в том числе в связи с округлением полученных цифр. В результате этого при незначительном колебании цен земельных участков и не слишком большой разнице в датах, по состоянию на которые проводятся оценки, расхождения в их результатах могут быть столь незначительными, что возможно их игнорирование, либо такие расхождения могут отсутствовать вовсе.

Таким образом, сам по себе факт представления истцом в качестве доказательства отчета рыночной стоимости земельного участка на дату, отличную от даты кадастровой оценки, не может рассматриваться в качестве основания для отказа в удовлетворении иска.

6. С какого момента следует исчислять срок исковой давности по требованию об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной: со дня опубликования акта об утверждении результатов кадастровой стоимости, внесения данных в государственный кадастр недвижимости или иного факта?

Моментом начала течения срока исковой давности в соответствии с п.1 ст. 200 Гражданского кодекса Российской Федерации является день, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Однако представляется значимым вопрос о допустимости применения к рассматриваемым правоотношениям положений об исковой давности в

¹⁰ Вид экспертизы определен в соответствии с п. 5 Приказа Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

связи с тем, что установление кадастровой стоимости производится в соответствии с нормами закона и не порождает нарушения прав истца.

В качестве обстоятельства, влияющего на исход дела и связанного с соблюдением срока, может быть названа заинтересованность истца в обращении с указанным требованием, которая должна иметь место на момент предъявления иска.

7. Распространяются ли на ранее возникшие правоотношения правовые последствия судебного решения об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной?

Данный вопрос является основным, ключевым для заявленной темы, но до последнего времени он решался неоднозначно.

Сегодня можно говорить о наметившемся в судебной практике подходе, который представляется верным и обоснованным: кадастровая стоимость, установленная в решении суда, должна применяться с момента вступления решения в законную силу и внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости.

Изложенная точка зрения соответствует п. 3 ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В рассматриваемой ситуации посредством судебной процедуры реализуется право истца на пересмотр кадастровой стоимости, следовательно, именно с момента вступления решения суда в законную силу и возникают правовые последствия в виде обязанности органов кадастрового учета внести соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости.

8. Исполнимость решений суда об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной на 01.01.2007 г.

При постановке данного вопроса органы кадастрового учета ссылаются на недопустимость нарушения закрепленного в ч. 1. ст. 4 Закона о кадастре принципа непрерывности актуализации сведений, содержащихся в кадастре. По их мнению, при исполнении решений суда об установлении кадастровой стоимости на дату, после которой уже состоялась следующая актуализация, данный принцип нарушается.

Речь идет о такой ситуации, когда в государственный кадастр недвижимости необходимо внести сведения о кадастровой стоимости, установленной в решении суда, по состоянию на прошлое время – 01.01.2007г., в то время как в кадастре уже содержится иная актуальная информация - кадастровая стоимость, определенная на 01.01.2010 г. или иную дату.

Представители кадастровой палаты пояснили, что технические возможности программ, обеспечивающих ведение кадастра, позволяют вносить изменения только в актуальную запись. К моменту необходимости исполнения судебного решения запись, в которую требуется внести изменения, является архивной, поэтому для проведения данной манипуляции требуется отозвать ее из архива, сделать актуальной, отправив при этом в архив действительно актуальную информацию.

При обсуждении рассматриваемого вопроса судьями, присутствующими на заседании «круглого стола», был сделан вывод о том, что изложенные затруднения носят исключительно технический характер и должны решаться органами кадастрового учета самостоятельно. Нарушения принципа непрерывности актуализации сведений в данном случае не происходит, так как изменение предыдущей кадастровой стоимости не приводит к изменению актуальной информации.

Также было высказано мнение, что изменение кадастровой стоимости должно касаться только будущего времени.

9. Может ли суд рекомендовать истцам административный внесудебный порядок рассмотрения заявления в Комиссии по рассмотрению споров о результатах проведения кадастровой стоимости¹¹?

Внесудебный порядок, установленный ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, не является обязательным досудебным порядком, но предоставляет лицу, желающему пересмотреть размер кадастровой стоимости земельного участка, возможность выбора судебной или административной процедуры.

Если дело находится в производстве арбитражного суда, внесудебный порядок уже не может применяться. Однако в ситуациях, когда пересматривается размер предыдущей кадастровой стоимости, суд может разъяснить истцам право обратиться в Комиссию в случае возникновения необходимости изменения актуальных сведений и попытаться урегулировать этот вопрос в административном порядке.

10. Следует ли привлекать Администрацию города Екатеринбурга и МУГИСО в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в делах об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной в случаях, когда истцы являются собственниками земельных участков?

По смыслу ст. 51 АПК РФ привлечение указанных лиц к участию в деле необходимо и бесспорно в случаях, когда субъект Российской Федерации или муниципальное образование являются собственниками

¹¹ Далее – Комиссия.

земельных участков, кадастровая стоимость которых пересматривается в судебном порядке, так как в приведенной ситуации решением суда может быть установлена новая стоимость недвижимого имущества, что, безусловно, затрагивает права собственника.

В тех случаях, когда истцами выступают сами собственники, вступление в дело третьих лиц должно быть обосновано ими в соответствующем ходатайстве. То обстоятельство, что изменение кадастровой стоимости может привести к уменьшению суммы земельного налога и размера арендной платы, само по себе не является основанием для удовлетворения ходатайства о привлечении названных лиц к участию в деле, так как данные факты в том или ином варианте (изменение суммы налогов или сборов, изменение самой налогооблагаемой базы) могут быть опосредованными последствиями и других судебных решений, вынесенных по иным спорам. Поскольку приведенные последствия напрямую не затрагивают прав субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, процессуальных оснований для привлечения третьих лиц не усматривается.

Вопросы, касающиеся определения заинтересованности в исках об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной, даты, на которую необходимо устанавливать рыночную стоимость, а также пересмотра стоимости земельных участков, созданных после проведения государственной кадастровой оценки земель, на заседании «круглого стола» не обсуждались, позиция по ним не озвучивалась в связи с тем, что указанные вопросы будут рассмотрены Президиумом ВАС РФ в рамках дела № А11-5098/2010¹².

¹² Определением от 12.04.2013 г. № ВАС-10761/11 дело передано в Президиум ВАС РФ, судебное заседание назначено на 25.06.2013 г.