

Обобщение практики рассмотрения Арбитражным судом Республики Карелия споров с применением законодательства о государственной кадастровой оценке недвижимости за 2013 год и 1 квартал 2014 года.

Настоящее обобщение проведено в соответствии с Планом работы Арбитражного суда Республики Карелия на 1 полугодие 2014 года на основании судебной практики по рассмотрению споров с применением законодательства о государственной кадастровой оценке недвижимости за 2013 год и 1 квартал 2014 года, к которому относятся:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации",
2. Федеральный закон от 22.07.2010 N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации",
3. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости",
4. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (применительно к государственной кадастровой оценке недвижимости, договоры на проведение которой заключены до 24.09.2010, согласно части 2 статьи 6 Закона №167-ФЗ),
5. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4), утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ, соответственно, от 20.07.2007 N№ 256, 255, 254 и от 22.10.2010 №508,
6. Методические указания и Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель, утвержденные Приказами Минэкономразвития РФ, и т.д.

Задачами настоящего исследования являлись выявление и анализ проблематики дел, рассмотренных за исследуемый период с применением законодательства о государственной кадастровой оценке недвижимости, по каждой категории этих дел, рассмотренных Арбитражным судом Республики Карелия на протяжении 2013 года и первого квартала 2014 года, а также изучение законодательства, подлежащего применению для разрешения спорных вопросов, возникавших при рассмотрении данных дел.

Дела, рассмотренные Арбитражным судом Республики Карелия за 2013 год и 1 квартал 2014 года с применением законодательства о государственной кадастровой оценке недвижимости, для удобства восприятия разделены в рамках настоящего анализа на несколько категорий, исходя из предмета заявленных в рамках этих дел исковых требований, в том числе:

1. Дела об установлении кадастровой стоимости земельных участков, равной их рыночной стоимости, и обязанности внести соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости (№№A26-1235/2013, A26-1687/2013, A26-4233/2013, A26-5605/2013, A26-7193/2013, A26-7652/2013);
2. Дело о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной выкупной стоимости земельного участка, завышенной в результате ошибочного определения кадастровой стоимости данного земельного участка (№A26-405/2013);
3. Дела об оспаривании односторонних сделок Администраций муниципальных образований об увеличении размера арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не

разграничена и в отношении которых правообладатель переоформил принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды (№№ А26-7955/2013, А26-7954/2013, А26-7951/2013, А26-7950/2013).

Следует отметить, что по первой категории было обжаловано в апелляционном порядке одно дело - №А26-1687/2013; по третьей категории – были обжалованы все четыре дела; дело второй категории не обжаловалось. Обжалованные в апелляционном порядке судебные акты по приведенным делам оставлены в силе и кассационному обжалованию не подвергались. Таким образом, практика рассмотрения Арбитражным судом Республики Карелия споров в сфере правоотношений по кадастровой оценке недвижимости стабильна и правомерна.

Поскольку большинство дел, рассмотренных судом за исследуемый период с применением законодательства о государственной кадастровой оценке недвижимости, имеют в качестве предмета или основания исковых требований оспаривание кадастровой стоимости земельных участков, в том числе в связи с установлением их рыночной стоимости (иски об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости) и в связи с недостоверностью кадастровой стоимости земельного участка (иск о взыскании неосновательного обогащения, выраженного в излишне уплаченной выкупной стоимости земельного участка, завышенной в результате ошибочного определения кадастровой стоимости данного земельного участка), то при написании настоящего анализа большее внимание было уделено названной категории дел.

До вступления в силу Федерального закона от 27.07.2010 N 228-ФЗ "О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации", которым были внесены соответствующие изменения и дополнения в статью 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, споры, касающиеся оспаривания результатов государственной кадастровой оценки недвижимости, относились к подведомственности судов общей юрисдикции, как подразумевающие оспаривание нормативно-правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации, что не было подведомственно арбитражным судам.

Начиная с 01.11.2010 (дата вступления в силу данного Закона – согласно статье 2 этого Закона) указанные споры, квалифицированные законодателем как дела об оспаривании нормативных правовых актов в сфере оценочной деятельности, были отнесены к подведомственности арбитражных судов и подлежат рассмотрению арбитражными судами, независимо от того, являются ли заявителями организации, индивидуальные предприниматели или граждане.

Вместе с тем, спорными оставались вопросы: о возможности заинтересованных лиц в судебном порядке реализовать право на изменение кадастровой стоимости земельных участков путем установления их рыночной стоимости, закрепленное в пункте 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, а также о подведомственности таких споров арбитражному суду (поскольку сама по себе легитимность нормативно-правового акта об утверждении кадастровой стоимости земельного участка в данном случае не является предметом оспаривания).

Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и

отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 167-ФЗ) были внесены изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 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.

В том числе статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности N 135-ФЗ (в редакции Закона №167-ФЗ) заинтересованным лицам предоставлено право оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (в том числе путем установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости) посредством обращения в арбитражный суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Таким образом, споры об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости были отнесены законодателем к категории споров о результатах определения кадастровой стоимости и отнесены к подведомственности арбитражных судов.

При этом, установленные Законом №167-ФЗ специальные правила о порядке определения кадастровой стоимости и рассмотрения споров о результатах ее определения, имеющие более подробный и конкретный характер регламентации корреспондирующих процедур, внесли определенность в соответствующие правоотношения и улучшили положение заинтересованных в объективной кадастровой оценке лиц.

Однако Федеральным законом от 04.06.2014 № 143-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами" в статью 24.19 Закона №167-ФЗ внесены изменения, касающиеся подведомственности названной категории споров.

С момента вступления в законную силу указанного закона, а именно по истечении ста восьмидесяти дней после дня вступления в силу Закона Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 05.02.2014 № 2-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации» (статья 16), то есть с 06.08.2014 споры о результатах определения кадастровой стоимости будут вновь отнесены к подведомственности судов общей юрисдикции.

Вместе с тем учитывая необходимость выполнения поручений, закреплённых в Плане работы Арбитражного суда Республики Карелия на 1 полугодие 2014 года, а также положительный эффект от любого исследования и анализа проблематики дел, результаты которых могут быть полезны и востребованы в том числе и при рассмотрении иных категорий дел, был подготовлен настоящий анализ.

I. Дела об установлении кадастровой стоимости земельных участков, равной их рыночной стоимости, и обязанности внести соответствующие изменения в государственный кадастр недвижимости.

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

Пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Закона N 167-ФЗ) установлено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Статьей 24.19 Закона об оценочной деятельности N 135-ФЗ (в редакции Закона N 167-ФЗ) предусмотрено, что одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с подпунктом 11 пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре №221-ФЗ) в государственный кадастр недвижимости подлежат включению сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Из пункта 3 статьи 16 Закона о кадастре следует, что орган кадастрового учета вправе осуществить кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, в том числе и о его кадастровой стоимости. При этом в пункте 4 названной статьи в качестве основания для возложения обязанности по учету изменений в отношении объекта недвижимости указано решение суда.

Комплексный анализ приведенных норм права в совокупности с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 28.06.11 №913/11 и от 25.06.2013 N 10761/11, свидетельствует о нормативно предоставленном заинтересованным лицам праве установления кадастровой стоимости земельных участков, равной их рыночной стоимости, и внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости посредством обращения в суд с корреспондирующими взаимосвязанными и взаимообусловленными требованиями, даже если результаты государственной кадастровой оценки спорных земельных участков были получены до вступления в силу положений статьи 1 Закона N 167-ФЗ - то есть до 24.09.2010 - согласно части 2 статьи 6 Закона N 167-ФЗ).

Однако, назвать этот порядок изменения кадастровой стоимости земельных участков в чистом виде способом защиты каких-либо нарушенных или оспариваемых прав названных заинтересованных лиц было бы некорректно, поскольку основанием для установления кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости, является не недостоверность кадастровой стоимости этих земельных участков (установленной методом массовой оценки в порядке, регламентированном Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель N 316 – до вступления в силу Закона №167-ФЗ, Главой III.1 Закона N 135-ФЗ – после вступления в силу Закона №167-ФЗ) и не незаконность нормативного акта о её утверждении, а реализация заинтересованными лицами права, закрепленного в пункте 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (как в редакции до вступления Закона №167-ФЗ,

так и после), на уточнение результатов массовой оценки земельных участков с учетом уникальных характеристик каждого конкретного земельного участка.

Изложенный довод находит подтверждение как в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.11 №913/11 и от 25.06.2013 N 10761/11, так и в решениях Арбитражного суда Республики Карелия по делам №№А26-1235/2013, А26-1687/2013, А26-4233/2013, А26-5605/2013, А26-7193/2013, А26-7652/2013, при рассмотрении которых достоверность кадастровой стоимости спорных земельных участков, равно как и легитимность нормативных актов о её утверждении не выступали в качестве предмета оспаривания.

Об отсутствии оспариваемых или нарушенных прав истцов по данной категории дел свидетельствуют пояснения ответчиков и третьих лиц, которые в своих отзывах признают права истцов на замену кадастровой стоимости земельных участков их рыночной стоимостью, указывают на правомерность и обоснованность заявленных истцами требований, а также на возможность применения определенной истцами посредством независимой оценки рыночной стоимости спорных земельных участков для целей налогообложения или определения размера арендной платы в зависимости от фактических обстоятельств дел.

Правовая специфика дел об установлении кадастровой стоимости земельных участков, равной их рыночной стоимости, выраженная в отсутствии нарушенных или оспариваемых прав заинтересованных лиц (истцов), послужила основанием для возникновения определенной, в том числе процессуальной, проблематики рассмотрения дел данной категории, которая в рамках настоящего исследования для удобства восприятия разделена на следующие группы:

1. Заинтересованность истца, соответствующая предмету иска, применительно к положениям статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Поскольку, как указано выше, дела об установлении кадастровой стоимости земельных участков, равной их рыночной стоимости, не характеризуются наличием фактически нарушенных или оспариваемых прав истцов, то с учетом положений статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в рамках названных дел подлежит установлению судом наличие заинтересованности истцов, соответствующей предмету исков.

Наличие у истцов, фактически обратившихся в суд в рассматриваемый период с такого рода исками, упомянутой заинтересованности - в рамках некоторых дел оспаривалось ответчиками и третьими лицами, являлось предметом особого доказывания для истцов и обстоятельством, требующим особого исследования суда.

Данный вопрос не был дискуссионным при рассмотрении дел №№ А26-4233/2013, А26-5605/2013, А26-7652/2013, где, выступая в качестве истцов, собственники земельных участков обратились в суд с указанными выше требованиями, аргументируя это тем, что установление кадастровой стоимости их земельных участков в размере рыночной приведет к уменьшению налоговой базы по земельному налогу и, как следствие, снижению их расходов, применительно к данному налоговому обязательству.

Суд при рассмотрении приведенных дел, установив наличие у истцов зарегистрированных надлежащим образом прав собственности в отношении спорных земельных участков, признал их плательщиками земельного налога в отношении названных земельных участков в силу пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации и пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 390 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьёй 389 Налогового кодекса Российской Федерации.

В то же время рыночная стоимость земельных участков, определенная в порядке уточнения результатов массовой оценки этих земельных участков с учетом их индивидуальных особенностей и уникальных характеристик, может существенным образом отличаться от кадастровой стоимости названных земельных участков, в том числе в меньшую сторону.

Таким образом, заинтересованность собственников земельных участков в установлении кадастровой стоимости указанных земельных участков в размере рыночной обусловлена правовым режимом спорных земельных участков, возлагающим в силу закона на истцов бремя несения корреспондирующих обязательств по оплате земельного налога, размер которого может существенным образом варьироваться в зависимости от величины кадастровой стоимости земельных участков, допустимой законодателем к легитимному уменьшению посредством установления ее в судебном порядке в размере рыночной (при условии ее меньшей величины по результатам независимой оценки) (пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации).

Так как при обращении в суд в рамках дел №№А26-4233/2013, А26-5605/2013, А26-7652/2013 с исками об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости собственники данных земельных участков представили отчеты об оценке их рыночной стоимости, подтверждающие существенно меньший размер рыночной стоимости названных земельных участков по сравнению с их кадастровой стоимостью, то экономическая заинтересованность истцов в приведенных делах была очевидной и не подвергалась оспариванию иными лицами, участвовавшими в делах.

В рамках дела №А26-7193/2013 с иском об изменении кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость и обязанности внести в государственный кадастр недвижимости сведения о рыночной стоимости этого земельного участка в качестве кадастровой обратился его арендатор, которому данный земельный участок, являющийся собственностью Республики Карелия, в долгосрочное пользование на основании зарегистрированного в установленном порядке договора аренды от 12.11.2012 №182.

Исследовав по правилам статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации названный договор, суд установил, что по его условиям размер ежемесячного платежа за земельный участок определяется арендатором в соответствии с Порядком расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Карелия, утвержденным постановлением Правительства Республики Карелия от 28.12.2001 №273-П, по формуле, согласно которой при расчете арендной платы применяется удельный показатель кадастровой стоимости по земельному участку в руб./кв.м.

На основании изложенного суд пришел к выводу о наличии прямой зависимости размера арендной платы от удельного показателя кадастровой стоимости по земельному участку, а равно от кадастровой стоимости земельного участка.

Поскольку из представленного истцом отчета рыночной стоимости спорного земельного участка следовало, что последняя примерно в два раза меньше кадастровой стоимости этого земельного участка, суд установил наличие на стороне истца (арендатора земельного участка – в данном случае) заинтересованности во внесении в государственный кадастр недвижимости изменений относительно кадастровой стоимости земельного участка, путем установления ее равной рыночной стоимости названного земельного участка.

Спорным являлся вопрос о наличии у истцов нарушенных прав и соответствующей заинтересованности в изменении кадастровой стоимости земельных участков на их рыночную стоимость при рассмотрении дел №А26-1687/2013 и №А26-1235/2013, в рамках которых истцы, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами долгосрочной аренды в отношении земельных участков и являющиеся собственниками объектов недвижимости, расположенных на этих земельных участках, обратились в порядке пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в уполномоченные органы (районные администрации) с заявлениями, направленными на реализацию предоставленного им пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации исключительного права приобретения в собственность данных земельных участков.

При этом, в рамках дела №А26-1687/2013 суд установил, что во исполнение решения Арбитражного суда Республики Карелия от 30.01.2013 по делу №А26-6440/2012 администрация района приняла решение о продаже истцу спорного земельного участка и направила в адрес последнего проект договора купли-продажи. Полагая предложенную администрацией выкупную цену земельного участка завышенной, применительно к положениям п. 1 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2011 №137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса», и считая, что выкупная цена данного земельного участка должна быть определена в размере 2.5% от его кадастровой стоимости, истец в рамках дела №А26-3451/2013 обратился в суд с требованием об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи земельного участка, в части размера выкупной цены земельного участка.

Поскольку по состоянию на дату проведения последнего судебного заседания 18.06.2013 по делу №А26-1687/2013 судом по делу №А26-3451/2013 было принято решение (резолютивная часть решения объявлена 13.06.2013, полный текст решения изготовлен 18.06.2013), удовлетворяющее требования истца об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи земельного участка, в том числе в части установления выкупной цены земельного участка в размере 2.5% от его кадастровой стоимости, Правительство Республики Карелия, привлеченное в качестве третьего лица по делу №А26-1687/2013, оспаривало наличие у истца по указанному делу заинтересованности в изменении кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость по причине возможности применения к спорным правоотношениям сторон вновь установленной в судебном порядке кадастровой стоимости земельного участка, равной рыночной, лишь с даты вступления в законную силу соответствующего

решения суда и внесения корреспондирующих изменений в Государственный кадастр недвижимости (то есть на будущий период), тогда как выкупная цена земельного участка подлежит определению на дату получения администрацией заявления о его выкупе (09.06.2012).

Кроме того, Правительство Республики Карелия выразило мнение о том, что поскольку на дату предъявления иска и рассмотрения дела по существу истец не является собственником спорного земельного участка и, как следствие, плательщиком земельного налога, данный иск не направлен на защиту нарушенных прав и законных интересов истца, ввиду фактического отсутствия таковых.

Исходя из предмета заявленных исковых требований по делам №А26-6440/2012 (об обязанности администрации принять решение о продаже истцу спорного земельного участка и направить в адрес последнего проект договора купли-продажи) и №А26-3451/2013 (об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи в части установления выкупной цены земельного участка), принимая во внимание вступление в законную силу положительного решения суда по первому делу, суд в рамках дела №А26-1687/2013 пришел к выводу о том, что в любом случае результатом обращения истца в суд с заявлением об урегулировании разногласий при заключении договора купли-продажи спорного земельного участка будет заключение сторонами этого договора на условиях, определенных судом, в силу статьи 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, и возникновение для истца обязательства по оплате земельного налога с момента регистрации права собственности на земельный участок согласно положениям пункта 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с положениями статей 388, 389 Налогового кодекса Российской Федерации.

Оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации имеющиеся в деле №А26-1687/2013 доказательства, а также преюдициальные обстоятельства, установленные судом в рамках дела №А26-6440/2012, учитывая специфику правовой природы исковых требований по делу №А26-3451/2013, суд определил правовой статус истца как потенциального собственника спорного земельного участка, активно предпринимающего все необходимые меры для его приобретения и, учитывая наличие прямой взаимосвязи между кадастровой стоимостью земельного участка и размером земельного налога (обусловленной пунктами 1 статей 390, 391 Налогового кодекса Российской Федерации), признал истца заинтересованным во внесении изменений в государственный кадастр недвижимости посредством размещения сведений о кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости.

В рамках дела №А26-1235/2013 с требованием об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, обратился арендатор земельного участка, на котором расположены объекты недвижимости, являющиеся собственностью истца, подавший в уполномоченный орган заявление о выкупе земельного участка в порядке пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации и получивший от указанного органа письмо с изложением условий выкупа, в том числе в части выкупной цены, исчисленной от кадастровой стоимости земельного участка, установленной на дату обращения истца в уполномоченный орган с соответствующим заявлением (13.07.2012).

Заинтересованность в данном деле истец мотивировал собственным предположением о том, что кадастровая стоимость, подлежащая применению для

расчёта выкупной цены земельного участка, должна быть установлена в размере его рыночной стоимости.

Однако, поскольку порядок применения кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости (в том числе определение даты, с которой названная стоимость подлежит применению к правоотношениям сторон по приватизации спорного земельного участка) не являлся предметом рассмотрения суда, исходя из предмета заявленных требований, суд установил наличие заинтересованности истца в иске по основаниям, аналогичным, установленным судом по делу №А26-1687/2013, то есть рассматривая истца как потенциального собственника земельного участка, нацеленного на уменьшение будущей налоговой базы по земельному налогу (обязанность по оплате которого возникнет с момента государственной регистрации права собственности истца в отношении спорного земельного участка).

2. Надлежащий ответчик по делу и круг подлежащих привлечению к участию в деле третьих лиц.

В меру специфики рассматриваемых споров, связанной с отсутствием нарушений прав истцов и обусловленной законом установленной возможностью внесения в судебном порядке в Государственный кадастр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости земельных участков на их рыночную стоимость, вопрос об установлении надлежащего ответчика по данной категории дел разрешался судом, исходя из полномочий соответствующих публично-правовых субъектов.

Так, в силу статьи 24.12. Закона об оценочной деятельности N 135-ФЗ, пункта 5.2.1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утверждённого постановлением Правительства РФ от 01.06.2009 №457, и пункта 3 Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утверждённого приказом Минэкономразвития РФ от 28.06.2007 №215, на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия возложена государственная функция по организации государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, включая земельные участки.

В порядке реализации пунктов 3 и 4 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" орган кадастрового учёта обязан вносить изменения сведений в государственный кадастр недвижимости, в том числе и о кадастровой стоимости земельного участка, при наличии соответствующего решения суда.

Также Приказом Росреестра от 11.03.2010 N П/93 "О наделении федеральных государственных учреждений "Земельная кадастровая палата" ("Кадастровая палата") по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учёта", изданным в развитие положений пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", орган кадастрового учёта (Кадастровая палата) наделен статусом исполнителя по внесению сведений о кадастровой стоимости земельного участка в кадастр объектов недвижимости.

Приказом Росреестра от 26.12.2011 N П/531 федеральному государственному бюджетному учреждению "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии", переданы полномочия по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в том числе в части кадастровой стоимости.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлении N 913/11, 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.

Комплексный анализ приведенных норм права в совокупности с упомянутой правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, свидетельствует о том, что сведения в Государственный кадастр недвижимости в отношении изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость должны быть внесены федеральным государственным бюджетным учреждением "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии".

В связи с тем, что требования истцов в рамках рассматриваемой категории дел не связаны с оспариванием самой по себе достоверности кадастровой стоимости земельных участков и законности нормативных актов о её утверждении, а имеют своей целью лишь установление кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной и внесение корреспондирующих изменений в государственный кадастр недвижимости, то названные требования подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства с привлечением в качестве надлежащего ответчика органа кадастрового учета - ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее – Кадастровая палата).

Изложенная правовая позиция отражена судом во всех делах рассматриваемой категории; исковые требования об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной и внесении соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости во всех этих делах удовлетворены судом в отношении Кадастровой палаты.

По делам №№ А26-5605/2013, А26-4233/2013, А26-1235/2013, где в качестве соответчика выступало Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее - Управление), в удовлетворении названных исковых требований к последнему – судом отказано.

При этом, следует отметить, что по делам №№ А26-5605/2013, А26-4233/2013 иски первоначально были предъявлены к Управлению. В процессе рассмотрения данных дел суд в порядке части 5 статьи 46 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по собственной инициативе с согласия истцов привлек к участию в деле в качестве соответчика Кадастровую палату.

Хотя, надо признать, что Кадастровая палата, действительно является номинальным ответчиком по рассматриваемой категории дел, поскольку фактически права и законные интересы истцов не нарушает и не оспаривает, а

лишь выполняет функции по ведению Государственного кадастра недвижимости, внесению в него соответствующих записей, и в отсутствие установленного законом обязательного административного порядка внесения в государственный кадастр недвижимости записей об изменении кадастровой стоимости земельных участков на их рыночную стоимость, при наличии предоставленного законом права заинтересованным лицам изменять кадастровую стоимость земельных участков на их рыночную стоимость путем непосредственного обращения в суд, не вправе вносить такого рода изменения во внесудебном порядке, если эти изменения не были утверждены в административном порядке комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ, пункты 3 и 4 статьи 16 Закона N 221-ФЗ).

Исходя из полномочий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, обоснованно привлечение судом Управления к участию в делах №№ А26-7652/2013, А26-1687/2013, А26-7193/2013 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета споров, на стороне ответчика, по собственной инициативе в порядке части 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая, что земельный налог является местным налогом и его налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельного участка, расположенного в пределах муниципального образования (то есть имеется прямая взаимосвязь между кадастровой стоимостью земельного участка и размером земельного налога, формирующего местный бюджет), то рассмотрение спора об определении кадастровой стоимости земельного участка может повлиять на права и обязанности Администрации соответствующего муниципального образования, на территории которого расположен названный земельный участок.

При таких обстоятельствах, в ходе рассмотрения дел №№А26-1235/2013, А26-1687/2013, А26-4233/2013, А26-5605/2013, А26-7193/2013, А26-7652/2013 (где собственники земельных участков или арендаторы земельных участков сначала обратились в уполномоченные органы в порядке пункта 1 статьи 36 ЗК РФ с заявлениями о реализации исключительного права выкупа этих земельных участков, а затем представили в суд иски об установлении кадастровой стоимости этих земельных участков в размере их рыночной стоимости с целью последующего уменьшения налоговой базы по земельному налогу), суд, руководствуясь частью 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обоснованно по собственной инициативе привлек к участию в перечисленных делах администрации муниципальных образований, на территории которых расположены спорные земельные участки, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета споров, на стороне ответчиков.

В рамках дела №А26-1687/2013 (по иску арендатора земельного участка, обратившегося в уполномоченный орган в порядке пункта 1 статьи 36 ЗК РФ с заявлением о реализации исключительного права выкупа этого земельного участка) суд в целях процессуальной экономии также привлек к участию в деле Правительство Республики Карелия в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика, приняв во внимание непосредственное участие Правительства Республики Карелия в процессе утверждения кадастровой стоимости земель Республики Карелия, в том

числе спорного земельного участка, и посчитав, что при рассмотрении данного спора могут быть затронуты права и обязанности указанного лица.

Учитывая предмет и характер спора, суд на стадии принятия к производству искового заявления по делу №А26-7193/2013 (по иску арендатора земельного участка, размер арендной платы за пользование которым зависит от кадастровой стоимости данного земельного участка) посчитал необходимым привлечь к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика - Государственный комитет Республики Карелия по управлению государственным имуществом и размещению заказов для государственных нужд, - выступивший от имени арендодателя по договору аренды, заключенному с истцом по поводу спорного земельного участка.

3. Дата, по состоянию на которую подлежит определению рыночная стоимость земельных участков, заявленная к установлению в качестве их кадастровой стоимости.

Как изложено выше, право установления в судебном порядке кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости предоставлено заинтересованным лицам пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции Закона № 167-ФЗ), статьёй 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции Закона № 167-ФЗ), пунктами 3, 4 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

При этом, пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции до вступления в силу Закона №167-ФЗ) в совокупности с пунктом 4 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" заинтересованным лицам также было предоставлено право на изменение кадастровой стоимости земельного участка при установлении его рыночной стоимости, но только путем установления кадастровой стоимости данного земельного участка в процентах от его рыночной стоимости, в связи с чем в Постановлении от 28.06.11 №913/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации также указал на возможность в судебном порядке определить кадастровую стоимость земельного участка, определенную до вступления в законную силу Закона №167-ФЗ и внесенную в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости.

Вместе с тем, до вступления в силу Закона №167-ФЗ дата, по состоянию на которую подлежала установлению рыночная стоимость земельного участка в целях ее установления в качестве кадастровой стоимости, никак не была регламентирована законодателем.

Из содержания статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности № 135-ФЗ (в редакции Закона №167-ФЗ) следует, что в целях пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночная стоимость должна быть определена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Поскольку процедура государственной кадастровой оценки недвижимости включает в себя различные стадии, в том числе: непосредственную оценку (определение) кадастровой стоимости, ее согласование (экспертизу) и

утверждение, опубликование результатов определения кадастровой стоимости, а равным образом, внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, то понятие «дата, на которую была установлена кадастровая стоимость земельного участка» подвергалось различному толкованию и требовало уточнения.

Вопрос о дате, по состоянию на которую подлежит определению рыночная стоимость земельных участков, заявленная к установлению в качестве их кадастровой стоимости, в рамках рассматриваемой категории дел оставался дискуссионным до размещения постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 №10761/11 по делу № А11-5098/2010 в полном объеме на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в котором содержалось указание на то, что сформулированная в нём правовая позиция о том, что рыночная стоимость объекта должна быть доказана истцом на ту же дату, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, подлежит применению судами в делах, по которым к моменту опубликования настоящего постановления не вынесено решение судом первой инстанции.

Так, ссылаясь на порядок проведения государственной кадастровой оценки спорных объектов недвижимости, регламентированный Правилами № 316 (применительно к государственной кадастровой оценке недвижимости, договоры на проведение которой заключены до 24.09.2010) и Главой III.1 Закона № 135-ФЗ (в редакции Закона №167-ФЗ - применительно к государственной кадастровой оценке недвижимости, договоры на проведение которой заключены после 24.09.2010), лица, участвующие в делах рассматриваемой категории, выражали мнения о необходимости установления рыночной стоимости спорных земельных участков: по состоянию на дату составления Управлением Росреестра актов по факту проверок достоверности отчетов об определении их кадастровой стоимости (дела №№А26-7193/2013, А26-1687/2013); либо – по состоянию на дату вступления в силу нормативно-правовых актов об утверждении результатов государственной кадастровой оценки спорных земельных участков, на основании которых в Государственный кадастр недвижимости были внесены соответствующие записи (дела № А26-1235/2013, А26-1687/2013, А26-7193/2013); либо – по состоянию на дату фактического внесения записи о кадастровой стоимости данных земельных участков в государственный кадастр недвижимости (дела №№А26-1235/2013, А26-1687/2013, А26-4233/2013, А26-5605/2013, А26-7193/2013, А26-7652/2013).

Помимо перечисленных версий об определении спорной даты, непосредственно связанных с процедурой государственной кадастровой оценки недвижимости, имела место правовая позиция Правительства Республики Карелия (участвовавшего в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика) в рамках дела №А26-1687/2013, согласно которой рыночная стоимость земельного участка должна определяться на дату предъявления иска, поскольку определение её на дату кадастровой оценки означает оспаривание этих результатов (что противоречит основанию заявленного иска, по смыслу пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации), не приводит к восстановлению прав истца за прошлые периоды (учитывая внесение измененных сведений в государственный кадастр недвижимости с даты вступления решения в законную силу), и влечёт внесение в государственный кадастр недвижимости недостоверных (неактуальных сведений).

С момента размещения постановления Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.06.2013 №10761/11 по делу № А11-5098/2010 в полном объеме на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации правовая неточность относительно даты определения рыночной стоимости земельных участков в целях изменения их кадастровой стоимости была устранена.

Так в указанном постановлении Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, руководствуясь в совокупности положениями главы III.1 Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ, подзаконными актами, регулирующими порядок проведения кадастровой оценки, учитывая, что рыночная стоимость земельных участков, как определенная в результате их индивидуальной оценки, направленной на уточнение результатов массовой оценки при определении кадастровой стоимости этих земельных участков, должна быть сопоставима с результатами массовой оценки (кадастровой стоимостью земельных участков) и не может быть определена на произвольную дату, а также принимая во внимание необходимость использования при определении рыночной стоимости показателей и данных (ценообразующих факторов) в отношении объекта, существовавших на тот же момент, на который они были использованы оценщиком, определившим кадастровую стоимость, пришел к выводу о том, что рыночная стоимость земельных участков, заявленная для изменения их кадастровой стоимости в порядке пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, должна быть определена на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана в вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011 N 382 "Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости"); в случае отсутствия такой даты в отчете оценщика она может быть установлена исходя из сведений, содержащихся в акте органа исполнительной власти субъекта, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки.

При этом, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 25.06.2013 №10761/11 отразил, что на эту же дату необходимо определять и рыночную стоимость тех объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в частности вновь образуемых земельных участков.

Поскольку пунктом 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, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 N 222, установлено, что при определении кадастровой стоимости вновь образуемого земельного участка применяется удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, который был рассчитан в соответствии с теми данными, которые использовались при проведении государственной кадастровой оценки земель до существования нового участка, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 25.06.2013 №10761/11 указал на то, что датой, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость нового участка,

следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка.

В Постановлении от 28.06.2011 N 913/11 Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, применительно к правоотношениям по оспариванию результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, полученных до 24.09.2010 (часть 1 статьи 5 Закона №167-ФЗ), также указал на то, что нормативные акты, регламентировавшие порядок определения кадастровой стоимости до вступления в силу Закона №167-ФЗ, указывают на взаимосвязь между кадастровой и рыночной стоимостью (пункт 10 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости" (ФСО N 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 255 (в редакции, действовавшей в спорный период)), обусловленную тем, что кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной методом ее определения (массовым характером).

Руководствуясь положениями статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности N 135-ФЗ в их взаимосвязи с правовой позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлениях от 28.06.2011 №913/11 по делу № А27-4849/2010 и от 25.06.2013 №10761/11 по делу № А11-5098/2010 (с учетом пункта 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2011 N 52) суд по всем делам рассматриваемой категории за период 2013 год – 1 квартал 2014 года (№№А26-1235/2013, А26-1687/2013, А26-4233/2013, А26-5605/2013, А26-7193/2013, А26-7652/2013), установив факт тождественности дат составления отчетов об оценке кадастровой и рыночной стоимости спорных земельных участков, вынес решения об установлении кадастровой стоимости названных земельных участков, равной их рыночной стоимости, определенной на дату составления отчета об оценке кадастровой стоимости этих земельных участков.

Отклоняя аргументы лиц, участвующих в деле, относительно необходимости установления рыночной стоимости спорных земельных участков по состоянию на иные даты, суд указал на то, что при определении рыночной стоимости земельных участков на предложенные названными лицами даты не будет обеспечена объективность и соотносимость сравниваемых кадастровой и рыночной стоимости данных земельных участков.

4. Доказательственная база и оценка судом доказательств.

По общему правилу части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (подлежащему применению при распределении бремени доказывания между сторонами по делам исследуемой категории согласно Постановлению Президиума ВАС РФ №913/11) бремя доказывания рыночной стоимости земельного участка, заявленной истцом в целях установления в качестве кадастровой, возложено на истца.

При этом, согласно Постановлению Президиума ВАС РФ №10761/11 истец, заявляющий требование о приведении кадастровой стоимости объекта в соответствие с рыночной стоимостью, должен доказать рыночную стоимость на ту же дату, которая использована оценщиком, осуществившим кадастровую оценку, в качестве даты оценки (дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость объектов недвижимости) и указана во вводной части отчета об определении кадастровой стоимости (приказ Минэкономразвития РФ от 29.07.2011

№ 382 "Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости").

Из содержания статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ следует, что к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, а также 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 требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Кроме того, нормами статьи 17.1 указанного закона предусмотрено проведение экспертизы названного отчета.

Однако, поскольку изложенные требования к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости применяются, по смыслу приведенной статьи, именно в рамках административной процедуры изменения кадастровой стоимости объекта недвижимости на его рыночную стоимость, то для рассмотрения названного вопроса с судебном порядке императивного характера не имеют.

В рамках судебного процесса по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стороны свободны в представлении доказательств в обоснование собственных доводов и возражений, а суд, руководствуясь частями 1 и 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, оценивает представленные сторонами доказательства, по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех имеющихся в деле доказательств; в том числе оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Тем не менее, поскольку рыночная стоимость объекта недвижимости является оценочной категорией, подлежащей установлению в порядке, регламентированном положениями Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ, то именно отчет независимой оценки рыночной стоимости спорного объекта является надлежащим доказательством, в понимании статьи 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, рыночной стоимости, заявленной к установлению в качестве кадастровой. Однако, экспертное заключение для оценки достоверности отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости в целях ее дальнейшего установления в качестве кадастровой стоимости этого объекта, необязательно согласно статье 17.1 Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ.

Обосновывая требования об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости, заявленные в рамках дел №№ А26-7652/2013, А26-5605/2013, А26-4233/2013, А26-7193/2013, истцы представили с исковым материалом отчеты независимой оценки рыночной стоимости спорных земельных участков.

Установив факт определения в названных отчетах рыночной стоимости спорных участков по состоянию на даты, на которые была определена кадастровая стоимость этих участков (в понимании пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьи 24.19 Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ

и положений Постановления Президиума ВАС РФ №10761/11), принимая во внимание отсутствие замечаний относительно достоверности и обоснованности представленных истцами отчетов со стороны иных лиц, участвующих в деле, и пояснения Управления Росреестра и Кадастровой палаты о корректности определения в отчетах рыночной стоимости земельных участков, а также о возможности применения указанной в отчетах рыночной стоимости в качестве кадастровой для целей налогообложения, определения арендной платы за землю и установления выкупной стоимости данной земли (в зависимости от обстоятельств конкретного дела) и учитывая отсутствие ходатайств о назначении судебных оценочных экспертиз на предмет установления действительной рыночной стоимости спорных земельных участков, суд не установил оснований для переоценки данных отчетов и назначения по делу судебных оценочных экспертиз, как следствие, принял представленные истцами отчеты в качестве надлежащих доказательств по делу и удовлетворил требования истцов, установив кадастровую стоимость спорных земельных участков в размере их рыночной стоимости, отраженной в этих отчетах.

При обращении в суд с аналогичными требованиями истец по делу №А26-1687/2013 также представил в качестве доказательства отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка на упомянутую выше дату, только в дополнение прошедший в порядке статьи 17.1 Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ экспертную проверку Экспертного Совета НП СРО «Деловой союз оценщиков» (членом которого являлся эксперт, составивший представленный истцом отчет) на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности. Поскольку заключение Экспертного Совета по отчету являлось положительным суд, в отсутствие каких-либо возражений по отчету со стороны лиц, участвующих в деле, не установил оснований для переоценки отчета и принял его как надлежащее доказательство рыночной стоимости спорного земельного участка.

Поскольку представленный истцом в рамках дела №А26-1235/2013 отчет независимой оценки рыночной стоимости спорного земельного участка был составлен не на дату определения кадастровой стоимости данного земельного участка, суд, удовлетворив в порядке статьи 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации корреспондирующее ходатайство истца, назначил по делу судебную оценочную экспертизу с целью определения рыночной стоимости земельного участка по состоянию на надлежащую дату.

В связи с тем, что заключение данной судебной экспертизы лицами, участвующими в деле, оспорено не было, Управление Росреестра мотивированно подтвердило факт соответствия этого заключения Федеральным стандартам оценки, суд признал заключение судебной экспертизы надлежащим доказательством размера рыночной стоимости спорного земельного участка и установил его кадастровую стоимость в размере рыночной, определенной посредством судебной экспертизы.

Однако, судебная оценочная экспертиза с целью установления рыночной стоимости спорного земельного участка может быть назначена судом не только в случае представления истцом отчета независимой оценки рыночной стоимости этого участка, составленного не на дату определения кадастровой стоимости данного земельного участка.

Суд, принимая во внимание существенное расхождение между кадастровой стоимостью спорного земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете, подготовленном оценщиком по заказу истца, также вправе по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле, назначить судебную оценочную экспертизу с целью проверки достоверности, объективности и правомерности названного отчета (Постановление Президиума ВАС РФ №913/11).

Тем не менее, поскольку в рамках всех рассмотренных судом дел исследуемой категории за период 2013 год – 1 квартал 2014 года отчеты независимых оценщиков, представленные истцами для подтверждения рыночной стоимости спорных земельных участков, не оспаривались ответчиками и третьими лицами по указанному основанию и, более того, получали положительную оценку со стороны Управления Росреестра и Кадастровой Палаты, суд не устанавливал оснований для назначения судебных оценочных экспертиз с целью проверки обоснованности данных отчетов, как следствие, судебные экспертизы по таким основаниям судом не назначались.

5. Распределение судебных расходов.

Спецификой рассматриваемой категории дел, выраженной в отсутствии как таковых нарушенных прав истцов, обращающихся в суд в целях реализации прав, предоставленных им пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, в порядке, установленном 24.19 Закона об оценочной деятельности №135-ФЗ, обусловлена проблема распределения судебных расходов, включая расходы по оплате госпошлины за рассмотрение дела и расходы, связанные с проведением судебных экспертиз.

Как уже было отражено ранее, Кадастровая палата, являющаяся надлежащим ответчиком по данной категории дел, выступает в таковом качестве номинально – в меру возложенных на нее по закону технических обязательств по внесению записей в Государственный кадастр недвижимости, в том числе касающихся изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

При таких обстоятельствах, расходы по оплате госпошлины по рассматриваемой категории дел в порядке части 4 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правомерно и справедливо возлагались судом на истцов, выразивших согласие на несение этих расходов (включая судебные издержки, связанные с проведением судебной экспертизы в рамках дела №А26-1235/2013).

Вместе с тем, при отказе истца от возложения судом на него данных расходов суд обязан отнести судебные расходы или возложить обязанность по оплате госпошлины за рассмотрение дела (если истцу при обращении с иском рассматриваемой категории в суд была предоставлена отсрочка по оплате госпошлины) на ответчика в порядке части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В указанном случае остается открытым вопрос о справедливости отнесения судом судебных расходов по данной категории дел на ответчика за счет казны соответствующего публично-правового образования.

6. Дата вступления в законную силу решения суда об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости и дата, с которой подлежит применению установленная судом кадастровая стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Поскольку дела об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости не относятся к категориям дел, отраженных в частях 2 и 3 статьи 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым решения арбитражного суда первой инстанции вступают в законную силу немедленно после их принятия, то решения суда по рассматриваемой категории дел вступают в законную силу по общему правилу части 1 названной статьи - по истечении месячного срока со дня их принятия, если не подана апелляционная жалоба; в случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Исполнение решений суда по данной категории дел также не имеет характер немедленного, поскольку эти дела не относятся к категориям дел, обозначенным в частях 1 и 2 статьи 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Таким образом, решения арбитражного суда об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости приводятся в исполнение после их вступления в законную силу в порядке части 1 статьи 180 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного правомерно отсутствие в резолютивных частях решений по этой категории дел (№№А26-1235/2013, А26-1687/2013, А26-4233/2013, А26-5605/2013, А26-7193/2013, А26-7652/2013) указания суда на то, что данные решения подлежат немедленному исполнению, равно как и указание на срок исполнения применительно к положениям части 1 статьи 174 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Однако, в связи с объективно обоснованной экономической заинтересованностью истцов в скорейшем применении кадастровой стоимости в размере рыночной к спорным правоотношениям (в том числе к налоговым – в части снижения бремени по земельному налогу; арендным – в части снижения размера арендной платы, который напрямую зависит от удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка; по выкупу земельного участка в порядке приватизации – в части снижения его выкупной стоимости) истцы по данной категории дел обращаются в суд с заявлениями об обращении решений суда к немедленному исполнению (согласно части 3 статьи 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) либо с заявлениями о разъяснении решений суда, применительно к дате, с которой подлежит применению установленная судом кадастровая стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости (согласно части 1 статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Так, в рамках дела №А26-7652/2013 истец обратился в суд с заявлением об обращении решения суда об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости к немедленному исполнению, мотивируя это тем, что в случае удовлетворения судом указанного заявления, для

расчёта земельного налога будет использована кадастровая стоимость земельного участка, установленная судом в размере рыночной, и размер земельного налога станет значительно меньше его размера, исчисленного с применением ранее использованной в расчете кадастровой стоимости этого земельного участка, что, по мнению заявителя, является законным и обоснованным с учётом пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации, и наоборот, если решение суда не будет обращено к немедленному исполнению, то размер земельного налога будет рассчитан исходя из первоначальной кадастровой стоимости земельного участка и составит сумму большую, что приведёт к значительному ущербу для истца.

В силу части 3 статьи 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд по заявлению истца вправе обратить решение к немедленному исполнению, если вследствие особых обстоятельств замедление его исполнения может привести к значительному ущербу для взыскателя или сделать исполнение невозможным; также немедленное исполнение решения допускается при предоставлении взыскателем обеспечения поворота исполнения на случай отмены решения суда (встречного обеспечения) путем внесения на депозитный счет арбитражного суда денежных средств в размере присужденной суммы либо предоставления банковской гарантии, поручительства или иного финансового обеспечения на ту же сумму.

При рассмотрении корреспондирующего заявления истца по делу №А26-7652/2013 суд, установив тот факт, что на момент рассмотрения данного заявления решение суда исполнено ответчиком, а также приняв во внимание непредставление истцом в нарушение части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ни доказательств возможного для него значительного ущерба в случае замедления исполнения решения суда, ни встречного обеспечения, отказал истцу в обращении решения суда к немедленному исполнению, в том числе вследствие отсутствия объективной целесообразности.

Вместе с тем, логичен вывод о том, что при условии неисполнения ответчиком решения суда о замене кадастровой стоимости рыночной до его вступления в законную силу и при представлении истцом доказательств, отвечающих требованиям части 3 статьи 182 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, такое заявление может быть удовлетворено судом, в том числе применительно к обязанности органа кадастрового учета внести рыночную стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

В рамках дела №А26-5605/2013 истец обратился в суд с заявлением о разъяснении решения суда, мотивируя его тем, что в решении суда отсутствует указание на дату, с которой к спорным правоотношениям (налоговым - в части исчисления земельного налога, подлежащего оплате истцом как собственником земельного участка) подлежит применению установленная судом кадастровая стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Применительно к положениям части 1 статьи 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд вправе лишь изложить неясные аспекты судебного акта (выраженные в расплывчатых, неконкретных, непонятных по толкованию выводах и формулировках суда) в более полной и ясной форме путем восполнения текста судебного акта за счет расшифровки кратких формулировок, восполнения логической связи между выводами суда, вместе с тем, не изменяя содержание судебного акта и не касаясь тех вопросов,

которые не отражены в судебном акте, дабы не привести к изменению судебного акта.

Поскольку предметом исковых требований по делу №А26-5605/2013 выступало установление кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости и внесение соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости, то вопрос об установлении даты, с которой вновь установленная судом кадастровая стоимость земельного участка подлежит применению к налоговым обязательствам истца не входил в область исследования суда, не являлся обстоятельством, подлежащим оценке и установлению в рамках этого дела.

Исходя из предмета исковых требований в рамках дела №А26-5605/2013, установлению судом подлежала и была определена в решении суда - дата определения рыночной стоимости объекта недвижимости согласно правовой позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, сформулированной в постановлении от 25.06.2013 N 10761/11 по делу N А11-5098/2010.

В связи с тем, что правовой вопрос о порядке применения установленной судом кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости земельного участка при рассмотрении дела №А26-5605/2013 не являлся предметом разрешения для суда, суд отказал истцу в разъяснении решения по данному делу.

При этом, согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенной в постановлении №913/11, обязанность органа кадастрового учета внести рыночную стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости возникает с момента вступления в силу судебного акта.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №10761/11 отражено, что то обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда 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.

Таким образом, комплексное толкование приведенных выше норм права относительно вступления решения суда в законную силу и порядка его исполнения в совокупности с изложенной в постановлениях №913/11 и №10761/11 позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и спецификой спорных правоотношений сторон в рамках дел рассматриваемой категории (обусловленной в том числе необходимостью внесения изменений в ГКН относительно стоимости земельных участков не в связи с неправильным установлением первоначальной кадастровой стоимости, а в порядке реализации заинтересованным лицом права, предоставленного ему пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации), свидетельствует о том, что к правоотношениям, где имеет место заинтересованность истца в применении установленной судом кадастровой стоимости в размере рыночной, названная стоимость применяется с момента вступления соответствующего решения суда в законную силу и обратной силы не имеет.

II. Дело о взыскании неосновательного обогащения в виде излишне уплаченной выкупной стоимости земельного участка, завышенной в результате ошибочного определения кадастровой стоимости данного земельного участка.

За исследуемый период судом было рассмотрено одно такое дело №А26-405/2013.

В рамках данного дела истец ссылаясь на ошибочность сведений относительно кадастровой стоимости спорного земельного участка, имевших место в государственном кадастре недвижимости в период заключения истцом с уполномоченным органом сделки по поводу приватизации названного земельного участка.

При рассмотрении указанного дела суд установил, что истец в силу части 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации реализовал свое право на выкуп земельного участка для размещения на нем принадлежащего истцу объекта недвижимости, обратившись в Администрацию муниципального образования с корреспондирующим заявлением.

В результате стороны заключили договор купли-продажи данного земельного участка, по условиям которого выкупная стоимость земельного участка была правомерно определена в порядке пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" в размере 2,5% кадастровой стоимости земельного участка.

Выкупная стоимость спорного земельного участка, рассчитанная указанным образом от его кадастровой стоимости, определенной на основании сведений, имевших место в государственном кадастре недвижимости на дату заключения договора купли-продажи, была полностью оплачена истцом.

В последующем Управление Росреестра по Республике Карелия выявило ошибку в исчислении кадастровой стоимости этого земельного участка, которая заключалась в том, что при первичном исчислении кадастровой стоимости указанного участка был использован удельный показатель кадастровой стоимости, равный среднему значению по Петрозаводскому городскому округу для земельных участков, предназначенных для размещения промышленных объектов (утвержденный Распоряжением Правительства Республики Карелия от 10.02.2003 №32р-П), тогда как спорный земельный участок по состоянию на дату определения его кадастровой стоимости уже был переведен в состав земель поселений, и как следствие, в силу положений пункта 4 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (действовавших на момент проведения государственной кадастровой оценки согласно частям 1 и 2 статьи 5 Закона №167-ФЗ), в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и функциональному использованию, кадастровая стоимость названного земельного участка подлежала определению по правилам, установленным Методическими указаниями, утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.06.2006 № 222.

Приведенными Методическими указаниями предусмотрено, что для определения кадастровой стоимости земельного участка в случае перевода земельного участка в состав земель поселений из состава иной категории и если

кадастровый квартал, в котором расположен данный земельный участок, граничит более чем с одним кадастровым кварталом поселения, необходимо использовать на дату определения кадастровой стоимости земельного участка минимальное значение условного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для граничащих кадастровых кварталов.

Исчисленная таким образом, с применением минимального значения условного показателя кадастровой стоимости земель поселений для граничащих кадастровых кварталов, утвержденного Распоряжением Правительства Республики Карелия от 10.02.2003 №32р-П, верная кадастровая стоимость спорного земельного участка оказалась много меньше изначально установленной.

Данная ошибка в определении кадастровой стоимости земельного участка была устранена путем внесения соответствующих изменений в государственный кадастр недвижимости в порядке статьи 28 Федерального закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Поскольку выкупная цена земельного участка, подлежащая определению в установленном законом порядке, является нормативно регулируемой в части определения ее верхней границы, и стороны не вправе применять иную цену (принцип свободы договора в данном случае неприменим), а в результате ошибки при определении кадастровой стоимости спорного земельного участка его выкупная цена по договору купли-продажи была завышена, и истец во исполнение этой сделки оплатил приобретенный земельный участок по завышенной стоимости, то денежные средства полученные ответчиком в части, превышающей действительную (верно исчисленную) выкупную стоимость земельного участка, суд квалифицировал как неосновательное обогащение ответчика, подлежащее возврату истцу по правилам статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

III. Дела об оспаривании односторонних сделок Администраций муниципальных образований об увеличении размера арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых правообладатель переоформил принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды.

В рамках указанной категории дел кадастровая стоимость спорных земельных участков, равно как и нормативные акты о ее установлении не являлись предметом оспаривания.

Тем не менее, при рассмотрении дел названной категории законодательство о государственной кадастровой оценке недвижимости применялось судом для выяснения того обстоятельства, были ли оспариваемые односторонние сделки Администраций муниципальных образований (арендодателей) об увеличении размера арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых правообладатель переоформил принадлежащее ему право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, сопряжены с изменением кадастровой стоимости земельных участков, являющихся объектами спорных правоотношений

сторон по договорам аренды, с целью установления факта легитимности названных сделок.

Так, в делах №№А26-7955/2013, А26-7954/2013, А26-7951/2013, А26-7950/2013 суд установил, что истцы, руководствуясь пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", в порядке переоформления принадлежащего им права постоянного (бессрочного) пользования в отношении спорных земельных участков заключили с Администрациями муниципальных образований договоры аренды этих земельных участков, по условиям которых арендная плата исчисляется в размере двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков (то есть в пределах ставки арендной платы согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", пункту 8 Положения об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного Постановлением Правительства РК от 30.06.2008 N 125-П, в редакции Постановления Правительства РК от 21.04.2009 N 86-П, действовавшей на даты заключения договоров аренды).

Положениями договоров аренды арендодателям предоставлено право одностороннего уведомительного изменения размера арендной платы за земельные участки при изменении действующего законодательства, корреспондирующего спорным правоотношениям сторон, но не чаще одного раза в год, что согласуется с пунктом 3 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Однако, с учетом того, что арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в собственности публично-правовых образований, в силу пункта 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации является регулируемой, и спорные правоотношения сторон в части установления и изменения размера арендной платы за пользование земельными участками, право постоянного (бессрочного) пользования которыми было переоформлено на право аренды, регламентированы императивными положениями пункта 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (аналогичная правовая позиция отражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 10.05.2011 №15575/10 по делу №А58-913/2010), а Закон Республики Карелия от 10.06.2013 N 1712-ЗРК "О некоторых вопросах регулирования земельных отношений в Республике Карелия" не регулирует вопросы установления и изменения размера арендной платы за пользование названными земельными участками (с особым правовым режимом), то действие последнего не распространяется на спорные правоотношения сторон, в том числе в части наделения публично-правовых арендодателей правом установления арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, исходя из максимального размера процентов кадастровой стоимости данных земельных участков в случае, если представительные органы местного самоуправления не установили конкретный размер таких процентов, применительно к виду разрешенного использования арендованных земельных участков.

На основании изложенного суд пришел к выводу о том, что изменение арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых правообладатель переоформил принадлежащее ему право постоянного

(бессрочного) пользования на право аренды, возможно лишь в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", а именно – в связи с изменением кадастровой стоимости соответствующих земельных участков.

Установив, что результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Республики Карелия, предоставленные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, были правомерно, в соответствии с пунктом 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (действовавших на момент проведения государственной кадастровой оценки согласно частям 1 и 2 статьи 5 Закона №167-ФЗ), утверждены Постановлением Правительства Республики Карелия от 16.11.2011 № 120П (еще до заключения договоров аренды между сторонами) и после не изменялись, суд в рамках дел №№А26-7955/2013, А26-7951/2013, А26-7950/2013 квалифицировал оспариваемые односторонние сделки Администраций муниципальных образований об увеличении на основании части 3 статьи 3 Закона Республики Карелия от 10.06.2013 N 1712-ЗРК размера арендной платы за пользование земельными участками, приобретенными в аренду в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, как не соответствующие требованиям Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ и признал их недействительными.

При рассмотрении дела №А26-7954/2013 суд установил, что определенная Постановлением Правительства Республики Карелия от 16.11.2011 № 120П кадастровая стоимость земельного участка была изменена соглашением сторон, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в связи с чем был увеличен сторонами и размер арендной платы.

Вместе с тем, поскольку оспариваемое в рамках названного дела уведомление Администрации муниципального образования об увеличении размера арендной платы свидетельствовало об увеличении размера арендной платы не вследствие изменения кадастровой стоимости спорного земельного участка, а по причине вступления в законную силу Закона Республики Карелия от 10.06.2013 N 1712-ЗРК (и, в частности части 3 статьи 3 этого Закона), не подлежащего применению к спорным правоотношениям сторон, суд по изложенным выше основаниям признал данное уведомление недействительным.

Анализ практики рассмотрения Арбитражным судом Республики Карелия дел в сфере правоотношений по государственной кадастровой оценке недвижимости за 2013 год и 1 квартал 2014 года показывает, что до вступления в силу Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ институт государственной кадастровой оценки недвижимости имел слабую нормативную регламентацию. Однако, и нормы указанного Закона не разрешили многие вопросы в сфере правоотношений по государственной кадастровой оценке недвижимости.

До настоящего времени имеют место правовые пробелы и несовершенства законодательства в данной сфере, которые являлись предметом разрешения не

только Арбитражного суда Республики Карелия, но и иных арбитражных судов субъектов Российской Федерации, арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

Судья Арбитражного суда
Республики Карелия

С.И. Дружинина

Помощник судьи

А.А. Инюкова

16.06.2014