

УТВЕРЖДЕН  
постановлением  
президиума Федерального  
арбитражного суда  
Западно-Сибирского округа  
от 10.06.2011 № 7

**Обзор судебной практики по спорам,  
связанным с кадастровой стоимостью земли**

(в ред. постановления президиума Федерального арбитражного суда  
Западно-Сибирского округа от 05.09.2011 № 15)

В соответствии с планом работы Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа на 1 полугодие 2011 года проанализирована судебная практика по спорам, связанным с кадастровой стоимостью земельных участков.

Данная сфера отношений регулируется Земельным кодексом Российской Федерации; Федеральным законом Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»; Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства от 08.04.2000 № 316; Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15.02.2007 № 39; Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222.

Уполномоченными органами в этой сфере являются Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ФГУ «Земельная кадастровая палата». Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации утверждает результаты кадастровой оценки земли. Названные органы относятся к лицам, участвующим в деле.

При подготовке обзора использованы постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа<sup>1</sup> за 2010 год и первый квартал 2011 года.

**1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии<sup>2</sup> вносит сведения об экономических характеристиках земельных участков в государственный земельный кадастр после утверждения таковых нормативными правовыми актами органов государственной власти и органами местного самоуправления.**

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Далее – ФАС ЗСО.

<sup>2</sup> Далее – Управление Росреестра, уполномоченный орган.

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

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

По мнению судов апелляционной и кассационной инстанций, заявитель необоснованно отождествил утверждение кадастровой стоимости земель, производимое органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, и внесение сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр, производимое уполномоченным органом после утверждения кадастровой стоимости земель.

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

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

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

**2. Исключен.** *(в ред. постановления президиума Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.09.2011 № 15).*

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

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

момента внесения сведения о разрешенном использовании земельного участка «для производственных целей под строение».

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

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

Прекращая производство по части требований, судебные инстанции сослались на пункт 1 части 1 статьи 150 АПК РФ.

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

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

Информационное письмо ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 не устанавливает иных правил.

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

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

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

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

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

Согласно статье 22 Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в орган кадастрового учета должны быть представлены копии документов,

устанавливающих или удостоверяющих право собственности заявителя на объект недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

Порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков регламентирован Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222<sup>3</sup>.

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

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

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

2. В бессрочное (постоянное) пользование ФГУП по обеспечению воздушного движения для обеспечения безопасности передан земельный

---

<sup>3</sup> Далее – Методические указания № 222.



участок вне черты населенного пункта. ФГУП владеет на праве хозяйственного ведения расположенными на земельном участке объектами.

Адрес данного земельного участка и кадастровый номер впоследствии были изменены.

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

После проведения в 2006 году актуализации кадастровой оценки земель промышленности в субъекте Российской Федерации, где расположен спорный земельный участок, кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2007 и 01.01.2008 составляла 144 372 рубля 68 копеек.

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

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

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

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

переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию.

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

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

Примечание. Для определения удельного показателя, подлежащего использованию при установлении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков, в том числе в границах существующего поселения, может иметь значение способ их образования (пункты 2.1.17, 2.1.18 «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 Российской Федерации от 12 августа 2006 г. № 222).

*(в ред. постановления президиума Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.09.2011 № 15).*

**6. Кадастровый орган не наделен правом при исправлении ошибки по статье 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» устанавливать вид разрешенного использования земельного участка без принятия во**

**внимание правоустанавливающих документов на земельный участок, т.е. по своему усмотрению.**

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

При проведении государственной кадастровой оценки земель в 2007-2008 годах кадастровая стоимость земельного участка рассчитана с учетом значения удельного показателя 9 вида разрешенного использования «земли для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок» и внесена в ГКН.

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

Кадастровый орган исправил ошибку в ГКН путем отнесения земельного участка к 13 виду разрешенного использования «земельные участки гидротехнических и иных сооружений» и пересчета кадастровой стоимости земельного участка на основании значения удельного показателя кадастровой стоимости соответствующего вида разрешенного использования.

КУГИ обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действия кадастрового органа по исправлению ошибки в ГКН и

возложении обязанности исключить из ГКН новые сведения о кадастровой стоимости земельного участка, удельном показателе кадастровой стоимости, и внести предыдущие сведения о земельном участке.

Решением арбитражного суда в удовлетворении заявления отказано.

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

Решения (действия) кадастрового органа по приведению в соответствие сведений о виде разрешенного использования земельным участком правоустанавливающим документам на него входят в его компетенцию (статья 28 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости») и соответствуют принципам достоверности, актуальности ведения государственно кадастра недвижимости (статья 4 Закона).

Такие решения (действия) должны быть обусловлены содержанием правоустанавливающих документов на земельный участок и не могут быть произвольными.

В рассматриваемом деле кадастровый орган принял во внимание не правоустанавливающие документы, а фактическое использование земельного участка, что выходит за пределы его полномочий.

Кадастровый орган не наделен и полномочиями по изменению вида разрешенного использования в порядке, предусмотренном статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

*(в ред. постановления президиума Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 05.09.2011 № 15).*