



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 80-КГ17-3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 мая 2017 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда  
Российской Федерации в составе

председательствующего Александрова В.Н.,

судей Меркулова В.П. и Никифорова С.Б.

при секретаре Дарькине А.О.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу по административному делу по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания – Пятый элемент» об устранении в сведениях государственного кадастра недвижимости кадастровой ошибки путем установления с даты проведения государственной кадастровой оценки кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 73:24:031401:31, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Ефремова, восточнее ГСК «Доброволец» (юго-западнее жилого дома №75 по ул. Ефремова), исходя из удельного показателя для 3-й группы видов разрешенного использования на решение Ульяновского областного суда от 14 апреля 2016 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ульяновского областного суда от 19 июля 2016 г. и определение Ульяновского областного суда от 25 октября 2016г.

Заслушав доклад судьи Александрова В.Н., представителя общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания – Пятый элемент» Кучембаева А.Н., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания – Пятый элемент» (далее – ООО «Управляющая компания – Пятый элемент») обратилось в Ульяновский областной суд с административным иском заявлением об устранении в сведениях государственного кадастра

недвижимости кадастровой ошибки путем установления с даты проведения государственной кадастровой оценки кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 73:24:031401:31, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Ефремова, восточнее ГСК «Доброволец» (юго-западнее жилого дома №75 по ул. Ефремова), исходя из удельного показателя для 3-й группы видов разрешенного использования.

Решением Ульяновского областного суда от 14 апреля 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Ульяновского областного суда от 19 июля 2016 г., в удовлетворении заявления ООО «Управляющая компания – Пятый элемент» отказано.

Определением Ульяновского областного суда от 25 октября 2016 г. заявителю отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 17 апреля 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Представители ФГБУ «ФКП Росреестра по Ульяновской области», Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области, Правительства Ульяновской области в судебное заседание не явились о времени и месте рассмотрения жалобы извещены своевременно и в надлежащей форме.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, в порядке требований статьи 326 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии со статьей 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Согласно договору аренды от 29 сентября 2010г. № 24-3-209 земельный участок с кадастровым номером 73:24:031401:31 предоставлен ООО «Пятый элемент» для использования под размещение стоянки автомобильного транспорта. Размер арендной платы определяется в процентном отношении от кадастровой стоимости земельного участка. Договором от 22 ноября 2010 г. ООО «Пятый элемент» передало права и обязанности по договору аренды № 24-3-209 административному истцу – ООО «Управляющая компания – Пятый элемент».

Постановлением Правительства Ульяновской области от 18 января 2012 г. № 21-П «Об утверждении результатов определения кадастровой

стоимости земель населенных пунктов в Ульяновской области» кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2011 г. определена в размере 3 014 961,5 руб. исходя из удельного показателя 5-й группы видов разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, на основании отчета № 429/11 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов проведенного оценщиком ООО «КО-ИНВЕСТ».

Обращаясь с административным иском, общество полагало, что при проведении государственной кадастровой оценки земельный участок ошибочно отнесен к 5-й группе видов разрешенного использования, что повлекло неправильное определение его кадастровой стоимости из расчета удельного показателя в размере 3 349, 9 руб. за кв.м., вместо кадастровой стоимости определенной из удельного показателя 3-й группы видов разрешенного использования в размере 822, 95 руб. за кв.м.

Отказывая в удовлетворении заявления общества, суд исходил из того, что земельный участок используется административным истцом в предпринимательской деятельности (на нем расположена платная автостоянка), в связи с чем в ходе проведения государственной кадастровой оценки земель, оценщик с учетом фактического использования земельного участка правомерно отнес его к 5-й группе видов разрешенного использования.

С указанными выводами согласился суд апелляционной и кассационной инстанции.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что судебные акты основаны на неправильном применении норм материального права.

В силу статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» при рассмотрении дел о пересмотре кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте оценки необходимо учитывать, что к недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, либо неправильное

определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (местоположение объекта оценки, его целевое назначение, разрешенное использование земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия), неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

Исходя из содержания статьи 28 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закона о кадастре), действовавшей до 1 января 2017г., кадастровые ошибки, повлиявшие на размер кадастровой стоимости, а также технические ошибки, повлекшие неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, следует расценивать как недостоверные сведения об объекте недвижимости.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 28 Закона о кадастре ошибкой в государственном кадастре недвижимости, является воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (далее - кадастровая ошибка в сведениях).

Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению органом кадастрового учета в порядке, установленном Законом о кадастре.

В соответствии с пунктом 4 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (далее - Правила), и пунктом 1.2 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15 февраля 2007 г. № 39 (далее – Методические указания), государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и по виду функционального использования.

Пунктом 1.2 Методических указаний установлены, в том числе следующие группы разрешенного использования земельных участков: как «земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок» (подпункт 1.2.3) и «земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания» (подпункт 1.2.5).

Как следует из материалов дела, при проведении государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ульяновской области, определялась в разрезе видов разрешенного использования земельных участков, установленных в пункте 1.2 Методических указаний.

Согласно данным кадастрового паспорта вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 73:24:031401:31 определен – под размещение стоянки автомобильного транспорта. В

соответствии с договором аренды и видом разрешенного использования земельный участок предоставлен обществу под размещение автостоянки автомобильного транспорта.

Вид разрешенного использования земельного участка соответствует его целевому назначению и виду его функционального использования. Поскольку земельный участок представляет собой самостоятельный объект недвижимости, предоставленный обществу под размещение автостоянки и используется в этих целях, то вывод суда о правомерности отнесения земельного участка к 5-й группе видов разрешенного использования ошибочен.

Техническими рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Роснедвижимости от 29 июня 2007г. № П/0152 (далее – Технические рекомендации - утратившие силу со 2 июля 2012 г.), определен Типовой перечень видов разрешенного использования земель (приложение № 2; далее - Типовой перечень).

Пунктом 3 Типового перечня предусмотрено, что в состав земельных участков, предназначенных для размещения автостоянок, входят: земельные участки гаражей (индивидуальных и кооперативных), предназначенные для хранения индивидуального автотранспорта и земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В пункте 5 Типового перечня отражены, виды разрешенного использования земельных участков, в том числе предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Суды, ссылаясь на Технические рекомендации (пункт 5 приложения № 2 к Типовому перечню), полагали правомерным отнесение земельного участка по виду функционального использования к пятому виду разрешенного использования - земельным участкам, предназначенным для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, в связи с расположением на нем платной автостоянки.

Вместе с тем в состав данной группы Техническими рекомендациями не отнесены земельные участки, предназначенные для размещения автостоянок, в том числе, платных.

Из пункта 3 приложения № 2 к Типовому перечню не следует, что к третьему виду разрешенного использования относятся лишь земельные участки, предназначенные для размещения некоммерческих автостоянок. Указание в этом пункте «для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности» применима к автотранспортным средствам.

Земельный участок предоставлен обществу для эксплуатации автостоянки, что относится к 3-ей группе видов разрешенного использования земельных участков. Факт использования земельного участка

в соответствии с видом разрешенного использования, отнесенного к 5-й группе Типового перечня, материалами дела не подтвержден.

На основании изложенного судебные акты, которыми отказано в удовлетворении заявления общества, подлежат отмене как принятые с нарушением норм материального права.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 328, 329, 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**определила:**

решение Ульяновского областного суда от 14 апреля 2016 г., апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Ульяновского областного суда от 19 июля 2016 г. и определение Ульяновского областного суда от 25 октября 2016г. отменить.

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания – Пятый элемент» удовлетворить.

Устранить в сведениях государственного кадастра недвижимости кадастровой ошибки путем установления с даты проведения государственной кадастровой оценки, утвержденной постановлением Правительства Ульяновской области от 18 января 2012 г. № 21-П «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов в Ульяновской области» кадастровой стоимости по состоянию на 1 января 2011 г. земельного участка с кадастровым номером 73:24:031401:31, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Ефремова, восточнее ГСК «Доброволец» (юго-западнее жилого дома №75 по ул. Ефремова), исходя из удельного показателя для 3-й группы видов разрешенного использования.

Внести соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости этого земельного участка.

Председательствующий

Судьи