

## АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва

25 июня 2024 года

Судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Овсянкиной Н.В.,

судей: Ефремовой О.Н., Кустова А.В.,

при секретаре Мельниченко Е.Р.,

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело №3а-35/2024 по административному исковому заявлению акционерного общества «Интер РАО – Электрогенерация» к ГУ ТО «Областное БТИ», Правительству Тульской области о признании незаконным решения об отказе в пересчёте кадастровой стоимости, обязанности пересчитать кадастровую стоимость земельного участка,

по апелляционной жалобе акционерного общества «Интер РАО – Электрогенерация» на решение Тульского областного суда от 17 января 2024 года, которым в удовлетворении административного иска отказано,

заслушав доклад судьи Первого апелляционного суда общей юрисдикции Овсянкиной Н.В., пояснения представителя административного истца Крутиковой Т.В., поддержавшей доводы жалобы, возражения представителей административного ответчика ГУ ТО «Областное БТИ» Ерохиной А.А., Самохиной Ю.С., судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции

установила:

23 ноября 2023 года акционерное общество «Интер РАО – Электрогенерация» (далее- АО «Интер РАО – Электрогенерация») обратилось в Тульский областной суд с административным иском к ГУ ТО «Областное БТИ» о признании незаконным решения ГУ ТО «Областное БТИ» от 13.09.2023 №1-19-14-00140 об отказе в пересчете кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 71:18:030101:58, обязанности исправить выявленные ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости земельного участка, пересчитав кадастровую стоимость земельного участка.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что 15.08.2023 в порядке статьи 21 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон № 237-ФЗ), он обратился в ГУ ТО «Областное БТИ» с заявлением об исправлении ошибок в определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 71:18:030101:58, площадью 810 654 +/- 630

кв.м, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, виды разрешенного использования: для размещения сооружений промышленности, расположенного по адресу: Тульская область, Суворовский муниципальный район, сельское поселение Северо-Западное, п.Лужковский, участок 101/58.

Решением ГУ ТО «Областное БТИ» от 13.09.2023 №1-19-14-00140 в удовлетворении заявления отказано.

Административный истец полагал, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:18:030101:58 определена неверно, в исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, отказано незаконно, поскольку при выполнении кадастровой оценки административный ответчик не применил понижающие корректировки на отсутствие подключений объекта недвижимости к электроснабжению, газоснабжению, центральному водоснабжению, центральной канализации.

Также, по мнению административного истца, административный ответчик в нарушение Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, не применил корректирующий понижающий коэффициент, учитывающий площадь земельного участка (810 654 кв.м), которая значительно отличается от площади типового (эталонного) объекта (1500-3000 кв.м), что привело к завышению кадастровой стоимости земельного участка.

Решением Тульского областного суда от 17 января 2024 года в удовлетворении административного иска отказано.

Не согласившись с постановленным по делу судебным решением, АО «Интер РАО – Электрогенерация» подана апелляционная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене состоявшегося по делу судебного акта, как принятого с нарушением норм материального права.

Доводы апелляционной жалобы административного истца в целом повторяют его позицию, изложенную в суде первой инстанции.

Кроме того, податель жалобы указывает, что суд, отклоняя доводы административного истца о необоснованном отказе в учете понижающих корректировок, связанных с отсутствием обеспеченности земельного участка коммуникациями, ошибочно исходил из достаточности установления факта возможности подключения коммуникаций, находящихся вблизи объекта, поскольку из пункта 12 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 (далее – Методические указания №П/0336) следует, что при определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должна учитываться обеспеченность (наличие или отсутствие) инженерной и транспортной инфраструктуры, а не возможность подведения коммуникаций, находящихся вблизи объекта. При этом административный

истец отмечает, что земельный участок находится за пределами населенного пункта и не подключен к центральным коммуникациям, что подтверждается материалами дела, а само по себе наличие в населенном пункте или в одном из его кадастровых кварталов инженерной инфраструктуры не свидетельствует о возможности ее использования.

Также апеллиант обращает внимание, что выводы суда о том, что отсутствие коммуникаций может быть учтено исключительно в рамках процедуры установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, противоречат ст.21 Федерального закона №237-ФЗ.

Апеллиант полагает, что административный ответчик не обосновал неприменение корректировки на площадь земельного участка, а суд принял на веру доводы свидетеля по делу, поскольку иных доказательств обоснования неприменения корректировок на площадь административным ответчиком представлено не было. Вместе с тем такой ценообразующий фактор как площадь отнесен к наиболее важным (значимым) факторам, влияющим на стоимость земельных участков, в том числе производственного назначения, и должен обязательно учитываться при определении их стоимости, что подтверждается Приложением №3 к Методическим указаниям №П/0336, абзацем 9 пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 №568-р, а также справочниками оценщиков недвижимости по редакции Лейфера Л.А., ассоциации «СтатРиелт».

В возражениях на апелляционную жалобу административный ответчик ГУ ТО «Областное БТИ» указывает на несостоятельность ее доводов и просит оставить решение без изменения.

В судебное заседание апелляционной инстанции не явились представители администрации муниципального образования Суворовский район, правительства Тульской области. О дате и месте слушания извещались своевременно и надлежащим образом.

Учитывая отсутствие ходатайств участвующих в деле лиц об отложении рассмотрения дела, наличие доказательств надлежащего извещения участвующих в деле лиц о времени и месте судебного разбирательства, суд апелляционной инстанции считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников административного судопроизводства, в порядке, установленном статьями 150, 306, 307 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основаниями для отмены или

изменения решения суда в апелляционном порядке являются: неправильное определение обстоятельств, имеющих значение для административного дела; недоказанность установленных судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для административного дела; несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении суда, обстоятельствам административного дела; нарушение или неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Как следует из содержания обжалуемого решения, отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что расчет кадастровой стоимости принадлежащего административному истцу земельного участка по состоянию на 01.01.2022 обоснованно произведен бюджетным учреждением исходя из его отнесения к коду вида расчета 06:000 «Иной вид использования в сегменте производственная деятельность» с использованием метода эталонного объекта, внесения заявленных административным истцом корректировок в расчеты не требовалось, в связи с чем оснований для признания оспариваемого решения незаконным и не соответствующим нормативным правовым актам, регулирующим спорные правоотношения, и нарушающим права административного истца не имелось, указав при этом, что административный истец не лишен права оспаривания кадастровой стоимости земельного участка путем ее установления в размере рыночной с учетом всех уникальных ценообразующих характеристик спорного участка.

Судебная коллегия не может согласиться с данными выводами суда по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что административный истец на основании договора купли-продажи №487 от 22.12.2009, заключенного с администрацией муниципального образования Суворовский район являлся собственником земельного участка с кадастровым номером 71:18:030101:58 (предыдущий кадастровый номер 71:18:030101:0028). В договоре купли-продажи земельного участка указано, что на нем расположен золоотвал №2.

Земельный участок, как усматривается из кадастрового паспорта на него, датированного 25.11.2009 был поставлен на кадастровый учет 09.11.2009 со следующими характеристиками:

- категория земель: земли населенных пунктов;
- разрешенное использование: для территории ОАО «Черепетская ГРЭС»;
- площадь : 810654 кв.м.
- местоположение: участок находится примерно в 590 м. по направлению на северо-восток от ориентира административное здание по ул. 60 лет СССР, д. 1, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Тульская обл., Суворовский район, п. Лужковский.
- особые отметки: на участке расположено сооружение золоотвала №2, емкостью 3100000 куб.м.

Кадастровая стоимость земельного участка на дату его постановки на кадастровый учет составляла 24 433 111 руб. 56 коп.

Из выписки ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости по состоянию на 13.05.2019 усматривается, что в отношении земельного участка были изменены следующие характеристики:

- категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

-разрешенное использование: для размещения сооружений промышленности;

Кроме того, в отношении спорного участка были установлены необходимые к учету в целях кадастровой оценки в силу положений пункта 3 статьи 14 Федерального закона №237-ФЗ ограничения прав, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации на основании приказа Министерства природных ресурсов и экологии Тульской области от 11.12.2018 № 985-О «Об утверждении границ береговой полосы, водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы р.Оки с притоками Мизгея, Крушма, Мышега, Скнижка, Черепеть на территории Тульской области».

11.07.2023 года административным истцом было принято решение о разделе данного земельного участка, в результате чего спорный участок прекратил свое существование и был снят с кадастрового учета.

На дату снятия участка с кадастрового учета – 26.07.2023 согласно выписки из ЕГРН от 24.10.2023, участок сохранил площадь, категорию и ВРИ, однако был уточнен его адрес: Тульская область, Суворовский муниципальный район, сельское поселение Северо-Западное, п. Лужковский, участок 101/58.

Из выписки из ЕГРН от 24.10.2023 судом установлено, что данный земельный участок имеет связь со следующими объектами капитального строительства:

- с кадастровым номером 71:18:020214:150 – здание бойлерной;
- с кадастровым номером 71:18:020214:151 – здание трансформаторной подстанции;
- с кадастровым номером 71:18:020214:165 – мазутно-насосная станция;
- с кадастровым номером 71:18:020214:174 – здание углекислотного цеха;
- с кадастровым номером 71:18:020214:175 –здание главного корпуса, здание бродильное, дрожжевое, солодовенное, здание ректификационного цеха, расширение бродильно-дрожжевого цеха;
- с кадастровым номером 71:18:020214:191 –здание спиртохранилища;
- с кадастровым номером 71:18:020214:193 –здание (насосная станция);
- с кадастровым номером 71:18:020214:199 –дымовая труба;

- с кадастровым номером 71:18:020214:204 –мазутный бак;
- с кадастровым номером 71:18:020214:209 –административное здание;
- с кадастровым номером 71:18:020214:210 –котельная;
- с кадастровым номером 71:18:020214:214 –котельная;
- с кадастровым номером 71:18:020214:216 –здание насосной;
- с кадастровым номером 71:18:020214:467 –сооружение изгородь;
- с кадастровым номером 71:18:020214:494 –здание ликеро-водочного цеха
- с кадастровым номером 71:18:020214:495 –мазутный бак;
- с кадастровым номером 71:18:030101:94 –строительство автодороги для транспортировки золошлаковых материалов от блоков 225 МВт до штабельного склада на золоотвале №2
- с кадастровым номером 71:18:030101:212 –наблюдательная скважина №2 техногенного горизонта;
- с кадастровым номером 71:18:030101:217 –наблюдательная скважина №3 аллювиального горизонта;
- с кадастровым номером 71:18:030101:216 –наблюдательная скважина №2 аллювиального горизонта;
- с кадастровым номером 71:18:030101:215 –наблюдательная скважина №1 аллювиального горизонта;
- с кадастровым номером 71:18:030101:214 –наблюдательная скважина №1 техногенного горизонта;
- с кадастровым номером 71:18:030101:213 –наблюдательная скважина №3 техногенного горизонта;
- с кадастровым номером 71:18:000000:1487 –сооружение комплекса годрозолоудаления:золоотвал№1;золоотвал №2;золоотвал №4 с земляными плотинами 1-4; самотечный канал годрозолоудаления; золошлакопроводы;
- с кадастровым номером 71:18:030101:222 –штабельный склад золы и шлака;
- с кадастровым номером 71:18:030101:223 –ограждение стоянки бульдозеров и катков;
- с кадастровым номером 71:18:030101:224 –площадка для стоянки бульдозеров и катков;
- с кадастровым номером 71:18:030101:225 –пруд для сбора поверхностного стока и дренажных вод;
- с кадастровым номером 71:18:030101:226 –навес стоянки бульдозеров и катков;
- с кадастровым номером 71:18:000000:2319 –автодорога на штабельный склад золы и шлака.

Анализ выписок из ЕГРН в отношении указанных выше объектов капитального строительства, позволяет прийти к выводу, что не все вышеперечисленные нежилые здания и сооружения имеют связь со спорным земельным участком.

Сведения публичной кадастровой карты, с учетом письменных пояснений административного истца, не опровергнутых стороной административного ответчика, а также информация из актуальной выписки из ЕГРН в отношении спорного земельного участка по состоянию на 24.05.2024 указывают на то, что на данном участке расположены исключительно сооружения золотвала: наблюдательные скважины, комплекс гидрозолоудаления, пруд, навесы и ограждения.

Таким образом, следует констатировать, что кадастровой оценке подлежал земельный участок площадью 810654 кв.м., расположенный за пределами населенного пункта, отнесенный к категории земель промышленности, с ВРИ -для размещения сооружений промышленности, в границах которого располагался золотвал.

Судебная коллегия отмечает, что по информации, представленной ППК Роскадастр и исходя из сведений фонда данных государственной кадастровой оценки, размещенной на сайте Росреестра, кадастровая стоимость земельного участка в период его существования устанавливалась в следующих размерах:

Дата, на которую устанавливалась кадастровая стоимость	Размер, руб.	Основание
25.11.2009 (образование з/у)	24 433 111,56	акт ФКП Росреестра
02.03.2011 (в порядке статьи 24.19 Закона №135-ФЗ)	467 917 595,34	акт ФКП Росреестра от 03.03.2011
02.03.2011	51 671 085,96	решение Арбитражного суда Тульской области от 04.10.2013 по иску об исправлении ошибки при определении кадастровой стоимости.
01.01.2013	538 306 682,20	Постановление Правительства Тульской области от 09.12.2013 № 740 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области (за исключением земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории города Тулы)»;
01.01.2013	82 767 773,40	Постановление Правительства Тульской области от 11.12.2014 №638 «О внесении изменений в постановление Правительства Тульской области от 09.12.2013 № 740».
01.01.2016	86 910 215,34	Постановление Правительства Тульской области от 30.11.2016 № 546 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области».
13.05.2019	25 146 487,08	акт определения кадастровой стоимости ФКП Росреестра от 13.05.2019 (изменение категории земельного участка).
01.01.2020	29 137 234,58	Постановление Правительства Тульской области от 05.11.2020 № 670 «Об

		утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Тульской области»;
01.01.2022	120 576 675,96	Постановление Правительства Тульской области от 16.11.2022 № 719 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Тульской области».
01.01.2022	101 296 465,47	Постановление Правительства Тульской области от 08.06.2023 №319 «О внесении изменений в Постановление Правительства Тульской области от 16.11.2022 № 719».

Предметом судебного спора является проверка корректности определения бюджетным учреждением кадастровой стоимости в размере 101 296 465,47 руб. по состоянию на 01.01.2022, утвержденной Постановлением Правительства Тульской области от 08.06.2023 №319 «О внесении изменений в Постановление Правительства Тульской области от 16.11.2022 № 719».

Приведенные в таблице данные о кадастровой стоимости позволяют констатировать, что кадастровая стоимость на 01.01.2022 выросла по сравнению с предыдущим туром ГКО – 01.01.2020 более чем в три раза, при этом, основные ценообразующие характеристики земельного участка не изменились.

Судебная коллегия отмечает, что Федеральный закон № 237-ФЗ установил внесудебную процедуру оспаривания результатов определения кадастровой стоимости (положения статей 21, 22, 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ), в том числе путем рассмотрения бюджетным учреждением, осуществившим определение кадастровой стоимости обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Процедура рассмотрения бюджетным учреждением указанных обращений установлена положениями статьи 21 Федерального закона № 237-ФЗ.

Пунктами 23 и 24 статьи 21 данного закона установлено, что решение бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. В случае принятия судом решения о признании решения об отказе в исправлении ошибок незаконным бюджетное учреждение обеспечивает исправление таких ошибок в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Частью 2 статьи 247 КАС РФ определено, что административное исковое заявление об оспаривании решений и действий (бездействия) бюджетного учреждения рассматривается по правилам главы 22 настоящего Кодекса с учетом особенностей, установленных настоящей главой.

В соответствии с подпунктом «б» пункта 3 и пунктом 4 части 9 статьи 226 КАС РФ при рассмотрении административного дела об оспаривании решения органа, наделенного государственными или иными публичными полномочиями, суд выясняет:



-соблюдены ли требования нормативных правовых актов, устанавливающих порядок принятия оспариваемого решения в случае, если такой порядок установлен;

-соответствует ли содержание оспариваемого решения нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения.

По состоянию на дату обращения АО «Интер РАО –Электрогенерация» в ГУ ТО «Областное БТИ» (вх. 15.08. 2023) государственная кадастровая оценка на территории Тульской области осуществлялась по правилам Федерального закона №237-ФЗ.

Постановлением правительства Тульской области от 18.09.2017 № 409 государственное учреждение Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации» было наделено полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости на территории Тульской области.

В силу требований пунктов 1, 12 и 13 статьи 21 Федерального закона №237-ФЗ бюджетные учреждения, осуществившие определение кадастровой стоимости, уполномочены рассматривать обращения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

Судебная коллегия, проверяя процедуру принятия оспариваемого решения отмечает, что решение об отказе в перерасчете кадастровой стоимости №1-19-14-00140 принято 13.09.2023, то есть в установленный п. 16 статьи 21 Федерального закона №237-ФЗ срок, подписано заместителем директора учреждения.

С учетом приведенных норм права следует констатировать, что оспариваемое административным истцом решение было принято уполномоченным органом в надлежащей форме с соблюдением требований к сроку принятия решения.

Проверяя содержание оспариваемого решения на соответствие нормативным правовым актам, регулирующим спорные отношения, судебная коллегия исходит из следующего.

Из содержания заявления АО «Интер РАО –Электрогенерация», поданного в бюджетное учреждение следует, что административный истец усматривал наличие следующих, допущенных по его мнению, ошибок при определении кадастровой стоимости земельного участка:

-неприменение корректирующего коэффициента, учитывающего обеспеченность коммуникациями земельного участка (электроснабжение 0,877; газоснабжение 0,857, центральное водоснабжение 0,878, центральная канализация 0,891);

-неприменение корректирующего коэффициента на площадь земельного участка ( 0,8).

Обосновывая свое заявление представитель АО «Интер РАО – Электрогенерация», указал, что спорный участок находится за границами населенного пункта и не подключен к центральным коммуникациям, на участке расположено гидротехническое сооружение: золоотвал №2-пойменный, односекционный, площадью 66 га, объемом 3,1 млн м<sup>3</sup>, находился

в эксплуатации с 1958 г, заполнен и законсервирован в 1987 г. с 2015 г в соответствии с проектной документацией на территории золоотвала размещается штабельный склад сухой золы и шлака, технология складирования представляет собой размещение отходов в увлажненном состоянии, доставляемых автотранспортом станции на штабельный склад, коммуникации не требуются. К заявлению была приложена проектная документация на сооружение золоотвала на 308 л.

В силу пункта 14 статьи 21 по итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, бюджетным учреждением принимается одно из следующих решений:

1) об удовлетворении заявления и необходимости пересчета кадастровой стоимости в связи с наличием ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;

2) об отказе в пересчете кадастровой стоимости, если наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, не выявлено.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Федерального закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с Методическими указаниями.

В силу пункта 3 статьи 14 Федерального закона №237-ФЗ при определении кадастровой стоимости земельных участков обязательному рассмотрению на предмет влияния на указанную стоимость подлежат сведения о местоположении земельного участка, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Недостатки государственной кадастровой оценки могут быть устранены в том числе путем исправления ошибок в порядке статьи 21 Закона № 237-ФЗ, под которыми понимается:

1) несоответствие определения кадастровой стоимости положениям Методических указаний о государственной кадастровой оценке;

2) описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная ошибка, повлиявшие на величину кадастровой стоимости одного или нескольких объектов недвижимости.

Из указанной нормы следует, что для проверки обоснованности расчета кадастровой стоимости земельного участка на наличие тех или иных ошибок юридически значимыми обстоятельствами являются:

- соответствие/либо несоответствие расчета кадастровой стоимости Методическим указаниям;

-при несоответствии расчета кадастровой стоимости Методическим указаниям - влияние допущенной ошибки на величину кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Следует отметить, что при определении кадастровой стоимости бюджетным учреждением используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости.

Из представленных в материалы дела разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости спорного земельного участка №РЗ-71/2023/00005 от 09.02.2023, предоставленных ГУ ТО «Областное БТИ» судебная коллегия установила, что определение кадастровой стоимости было осуществлено в рамках сегмента «Производственная деятельность» с присвоением кода расчета «Иной вид использования в сегменте «Производственная деятельность», который установлен по согласованию с администрацией муниципального образования Суворовский район, с применением метода типового (эталонного) объекта в рамках сравнительного подхода к оценке.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (пункт 12 действовавшего на момент проведения оценки Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (далее - стандарт ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

Объектом-аналогом признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость; для недвижимости в качестве объектов-аналогов используются объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам (пункт 10 стандарта ФСО № 1, подпункт «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611).

Таким образом, в целях проверки доводов административного истца о необходимости применения в расчетах корректировок, следует определить какой объект использован в качестве аналога и насколько его характеристики отличны от оцениваемого объекта, поскольку корректировки вносятся на различия в основных ценообразующих характеристиках оцениваемого объекта от объекта-аналога.

Судебная коллегия отмечает, что именно от указанного обстоятельства зависит установление факта выявления ошибки при определении кадастровой стоимости, однако указанное обстоятельство не было предметом исследования и оценки суда первой инстанции.

Восполняя неполноту судебного следствия, судом апелляционной инстанции были запрошены сведения о формировании бюджетным учреждением типового (эталонного) объекта.

Из представленных суду апелляционной инстанции ГУ ТО «Областное БТИ» сведений (№1-07-05/174 от 07.05.2024) следует, что в качестве эталонного объекта был принят земельный участок с ВРИ «Индивидуальное жилищное строительство», относящийся к 13 сегменту «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка».

Как в суде первой, так и в суде апелляционной инстанции административный ответчик, ссылаясь на показания свидетеля Шаталова К.В. и разъяснения полученные от Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии №13-00504/24, указывал, что выбор эталонного объекта соответствует Методическим указаниям о кадастровой оценке.

В силу положений пункта 45.2 Методических указаний при применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость объекта недвижимости в группе (подгруппе) объектов недвижимости, включенных в такую группу (подгруппу) исходя из определенной характеристики (группы характеристик; далее - типовой (эталонный) объект недвижимости).

В стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости вносятся корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.

Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:

- 1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости;
- 2) определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать;
- 3) проводится типологизация объектов недвижимости;
- 4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости;
- 5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости;
- 6) корректируется стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости.

В целях оказания непосредственной помощи суду при исследовании доказательств, судом апелляционной инстанции, к участию в деле в порядке статьи 50 КАС РФ в качестве специалиста был привлечен Волович Н.В., профессор, доктор экономических наук, имеющий многочисленные научные публикации в области кадастровой и рыночной оценки недвижимости, в том числе по проблемам оценки застроенных земельных участков промышленных предприятий.

Отвечая на вопросы суда и сторон в судебном заседании, специалист разъяснил, что для целей кадастровой оценки первичная группировка

объектов производится на основе сегментации объектов недвижимости, предусмотренной Методическими указаниями.

В Методических указаниях понятие типового (эталонного) земельного участка имеет отношение к 2-м блокам вопросов – оценочное зонирование (п. 33-34) и как метод определения кадастровой стоимости (п. 45.2).

Останавливаясь на оценочном зонировании, специалист указал, что его основой в первую очередь служат документы территориального планирования и градостроительного зонирования муниципальных образований. По результатам оценочного зонирования устанавливаются границы ценовых зон, в составе каждой из которых определяются характеристики типового объекта недвижимости, исходя из наиболее распространенных видов разрешенного использования среди основных видов разрешенного использования, то есть тех видов, предельные параметры которых соответствуют градостроительному регламенту, утвержденному Правилами землепользования и застройки.

Итоговая информация по оценочному зонированию территории используется для дальнейшей работы, в том числе для определения ценообразующих факторов в процессе построения моделей оценки кадастровой стоимости.

Давая характеристику методу типового(эталонного) объекта специалист акцентировал внимание на то, что введение понятия эталонного объекта, учитывая то обстоятельство, что государственная кадастровая оценка проводится в России более 20 лет, «исторически» было связано с ограниченностью рыночной информации. В частности, Приказом Росземкадастра от 26.08.2002 №П/307 «Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений» предусматривалось, что под эталонным земельным участком понимается земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в состав объединения. Эталонный земельный участок может быть как реально существующим в объединении, так и гипотетическим.

Аналогичное определение эталонного участка было приведено в Приказе Минэкономразвития РФ от 23.06.2005 № 138 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов», согласно которому эталонным являлся земельный участок, обладающий в разрезе факторов кластеризации наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам, входящим в кластер. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся («обычные») характеристики земельного участка.

В действующих Методических указаниях понятия типовой и эталонный участок использованы как синонимы. В соответствии с пунктом 60.1.2 Методических указаний, типовой (эталонный) земельный участок

определяется как участок, обладающий в разрезе ценообразующих факторов наиболее вероятными характеристиками по отношению к остальным земельным участкам данной оцениваемой группы.

Специалист разъяснил, что для промышленных объектов наиболее существенным ценообразующим фактором является наличие необходимой производственной инфраструктуры. Набор ее видов, а тем более ее мощность кардинально отличается по отраслям и видам производств, и очевидно, что виды подключений, требуемые мощности и тарифы на такое присоединение принципиально отличаются для объектов жилого (садово-огороднического) и промышленного назначения.

Письменная консультация специалиста приобщена к материалам дела.

Оценивая собранные по делу доказательства с учетом консультации специалиста Воловича Н.В., суд апелляционной инстанции приходит к следующим выводам.

Для целей определения кадастровой стоимости методами массовой оценки, оцениваемые участки и объекты недвижимости объединяются в соответствии с Методическими указаниями в группы.

Так, первичная группировка объектов осуществляется на основе сегментации в соответствии с кодами расчета видов использования на 14 сегментов. Далее, в рамках каждого из них оцениваемые участки, исходя из сложившихся сегментов рынка недвижимости, состава ценообразующих факторов и их значений, моделей оценки кадастровой стоимости, объединяются в различные подгруппы. При отнесении в сегмент «Иное использование» обязательно проводится дополнительная группировка участков в подгруппы с одинаковыми видами использования.

Согласно карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки муниципального образования города Суворов Суворовского района, размещенных в государственной информационной системе ФГИС ТП, спорный участок находился в производственной территориальной зоне.

Из градостроительного регламента производственной зоны следует, что основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства следующие :

Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Производственная деятельность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	6.0
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение,	6.4

	хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6
Энергетика	Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.8
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	6.9
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1
Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	12.0.1
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		

Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега); размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	4.1
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	12.0.2

Исходя из положений пункта 61 Методических указаний, к земельным участкам сегмента «Производственная деятельность» для целей Методических указаний относятся коды расчета видов использования земельных участков 01:087; 01:088; 01:090; 01:091; 01:092; 01:100; 01:101; 01:102; 01:110; 01:111; 01:112; 01:122; 01:132; 01:150; 01:172; 01:180; 01:181; 01:182; 03:011; 03:012; 03:093; 04:095; 04:098; 04:099; 05:040; 06:010; 06:011; 06:012; 06:013; 06:014; 06:020; 06:021; 06:030; 06:031; 06:040; 06:050; 06:060; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 06:074; 06:080; 06:090; 06:091; 06:092; 06:093; 06:100; 06:101; 06:110; 06:111; 07:010; 07:011; 07:012; 07:013; 07:014; 07:015; 07:020; 07:030; 07:031; 07:032; 07:040; 07:041; 07:042; 07:050; 07:051; 08:010; 08:012; 08:013; 08:031; 10:011; 10:012; 11:030; 12:001.

Судебная коллегия, проанализировав положения Методических указаний, с учетом разъяснений специалиста Воловича Н.В., констатирует, что при применении метода типового (эталонного) объекта для сегмента б.



«Производственная деятельность» при оценке участков, отнесенных к группе Иной вид использования в сегменте «Производственная деятельность» эталонный объект должен иметь один из ВРИ, отнесенный к указанному сегменту и поименованный выше (в идеале, из тех видов, которые совпадают с ВРИ, предусмотренными градостроительным регламентом территориальной зоны к которой относится оцениваемый участок, согласно Правил землепользования и застройки).

Между тем, административный ответчик при определении кадастровой стоимости допустил методологическую ошибку, используя в качестве эталонного объекта земельный участок с ВРИ «Индивидуальное жилищное строительство» (код 02:010), относящийся к 13 сегменту «Садоводство, огородничество, малоэтажная жилая застройка», не учтя, что земельные участки с таким ВРИ не только не относятся к сегменту «Производственная деятельность», но и в принципе не могут находиться в производственной территориальной зоне согласно территориального зонирования и санитарно-эпидемиологическим правилам.

Допущенная ошибка привела к тому, что эталонный объект не обладает типовыми характеристиками группы оцениваемых объектов, а следовательно, любые корректировки стоимости на различия в основных ценообразующих характеристиках в рассматриваемом случае не смогут дать объективный результат кадастровой стоимости.

Следует отметить, что эталонный и оцениваемый объекты не сопоставимы по ВРИ, площади, объему и набору коммуникаций (в том числе стоимости их подключения), местоположению.

Таким образом, использованный административным ответчиком в качестве типового объекта не мог являться эталонным для оценки земель, относящихся к 6 сегменту, ввиду его несопоставимости с оцениваемыми объектами, а, следовательно, расчет кадастровой стоимости спорного земельного участка, в том числе по доводам административного истца нельзя признать обоснованным.

Судебная коллегия критически относится к пояснениям свидетеля Шаталова К.В. и не может признать их достоверными, поскольку во первых, свидетель имеет прямую заинтересованность в исходе дела, так как является работником ГУ ТО «Областное БТИ», трудовая функция которого кадастровая оценка земельных участков, а во вторых, ввиду их несоответствия приведенным выше положениям Методических указаний.

Ссылку административного ответчика на письмо Росреестра №13-00504/24, обосновывающее возможность использования в качестве эталонного объекта участка с иным ВРИ, нежели чем у оцениваемого, судебная коллегия отклоняет.

В данном письме Росреестр действительно указал на право бюджетного учреждения при наличии соответствующего обоснования использовать для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости метод типового (эталонного) объекта недвижимости, при условии отсутствия достаточной для

построения статистической рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости с обязательным применением корректировки, в том числе на вид разрешенного использования.

Однако, приведенные разъяснения как раз касаются случаев, когда к примеру в качестве эталонного взят земельный участок из того же сегмента, но с иным ВРИ, который предусмотрен градостроительным регламентом ПЗЗ для данного сегмента недвижимости (например, ВРИ склады).

При принятии решения суд апелляционной инстанции также учитывает, что согласно пункту 9 Методических указаний определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости.

О том, что на спорном участке расположено единственное сооружение – золоотвал, входящий в технологический комплекс филиала административного истца Черепецкой ГРЭС, помимо представленной в материалы дела проектной документации на него, специального указания на данный факт в кадастровом паспорте земельного участка, свидетельствует также решение Арбитражного суда Тульской области от 04.10.2013 по делу №А68-3498/2013, которым данный факт установлен, а следовательно, ввиду закрепленного статьей 64 КАС РФ принципа преюдиции, административный истец освобожден от доказывания данного обстоятельства.

Административным ответчиком в процессе рассмотрения спора по существу ни в суде первой, ни в суде апелляционной инстанции данное обстоятельство не опровергнуто.

Пунктом 67 Методических указаний установлено, что замечания относительно некорректного учета фактического использования объекта недвижимости, приведшего к его некорректному отнесению к группе видов использования, рассматриваются при наличии представленных документов (или копий документов) или ссылок на такие документы, подтверждающих его фактическое использование.

Приложением №1 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке определено, что для группы 6.7: Энергетика. Размещение объектов тепловых станций и других электростанций, за исключением кода расчета вида использования 06:073, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов) присваивается код расчета вида использования - 06:070.

В силу пункта 61.2.1 Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков с кодами расчета видов использования: 05:040; 06:070; 06:071; 06:072; 06:073; 07:011; 07:014; 07:031; 07:032; 07:040; 11:030 осуществляется в соответствии с требованиями главы VIII Указаний, то есть в рамках индивидуального расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Суд апелляционной инстанции отмечает, что производство и передача электрической энергии осуществляется по регулируемым тарифам, при этом в необходимую валовую выручку включаются в том числе расходы по

налоговым обязательствам (в рассматриваемом случае налог на землю). Поэтому объективная кадастровая оценка земельных участков, занятых объектами электроэнергетики в целом, и золоотвалами в частности, путем индивидуального расчета кадастровой стоимости таких объектов как раз призвана обеспечить сдерживание роста цен на услуги естественных монополий.

Суд апелляционной инстанции находит неубедительной позицию административного ответчика, согласно которой ошибок при определении кадастровой стоимости им допущено не было, поскольку аналогичную методологию применяют другие бюджетные учреждения, более чем в 40-ка регионах России, а так же об обоснованности решения ввиду того, что отчет об оценке был проверен в Росреестре и замечаний по результатам отчета не выявлено.

В предмет доказывания в рамках настоящего спора не входит обоснованность методик примененных в иных регионах при кадастровой оценке, что же касается акта проверки соответствия отчета об итогах ГКО требованиям приказа Росреестра от 14.06.2022 №П/0225, то такая проверка проводится лишь на соблюдение требований статьи 14 Закона №237-ФЗ, без углубленного изучения примененных бюджетным учреждением методов оценки каждой оцениваемой подгруппы.

При таких обстоятельствах решение бюджетного учреждения об отказе в удовлетворении заявления акционерного общества «Интер РАО – Электрогенерация» о пересчёте кадастровой стоимости, ввиду допущенных ошибок нельзя признать законным, в связи с чем постановленное по делу решение подлежит отмене.

В силу положений пункта 3.2 статьи 249 КАС РФ в случае признания незаконным решения бюджетного учреждения по итогам рассмотрения заявления об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости, в резолютивной части решения суда также указывается на обязанность бюджетного учреждения обеспечить исправление таких ошибок в порядке, предусмотренном федеральным законом.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции не находит оснований для удовлетворения требований административного истца об обязанности ГУ ТО «Областное БТИ» исправить ошибки, допущенные при определении кадастровой стоимости путем применения корректирующих коэффициентов на инженерную обеспеченность земельного участка и его площадь, и в удовлетворении данных требований отказывает.

Учитывая, что на административного ответчика судом возложена обязанность обеспечить исправление выявленных в мотивировочной части настоящего решения ошибок, судебная коллегия полагает правильным установить для исполнения решения месячный срок с даты принятия настоящего определения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 309 - 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судебная коллегия по административным делам Первого апелляционного суда общей юрисдикции,

определила:

решение Тульского областного суда от 17 января 2024 года отменить, принять по делу новое решение которым, административный иск акционерного общества «Интер РАО – Электрогенерация» удовлетворить частично.

Признать незаконным решение ГУ ТО «Областное БТИ» от 13.09.2023 №1-19-14-00140 об отказе в пересчете кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 71:18:030101:58.

Обязать ГУ ТО «Областное БТИ» в месячный срок с момента принятия настоящего определения обеспечить исправление ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 71:18:030101:58 в порядке, предусмотренном Федеральным законом №237-ФЗ.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.

Кассационная жалоба может быть подана через суд первой инстанции в течение шести месяцев со дня вынесения апелляционного определения в Первый кассационный суд общей юрисдикции.

Председательствующий: подпись

Судьи: подписи