



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-Г09-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 апреля 2009 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего

В.И.Пирожкова

судей

Г.В.Макарова, О.А.Ксенофонтовой

при секретаре

О.М.Холмеевой

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по заявлению Общества с ограниченной ответственностью (далее ООО) «Саратовский Торговый Дом» о признании недействующим постановления Правительства Саратовской области № 423-П от 30 ноября 2007 г. «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области» в части утверждения в приложении № 1 результатов государственной кадастровой оценки земель оценочного квартала 64: 48: 01 01 15, включающего в себя земельный участок с кадастровым номером 64: 48: 01 01 15 0013 по кассационной жалобе Правового Управления Правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 2 февраля 2009 г., которым постановлено: «заявление общества с ограниченной ответственностью «Саратовский Торговый Дом» удовлетворить. Признать недействующим и не подлежащим применению с момента вступления решения в законную силу приложение № 1 к постановлению Правительства Саратовской области от 30 ноября 2007 г. № 423-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в части утверждения в строке № 15 среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка кадастрового квартала 64: 48: 01 05 15 в разрезе первого вида разрешенного использования в сумме 4514 руб. 03 коп. Взыскать с Правительства Саратовской области в пользу общества с ограниченной

ответственностью «Саратовский Торговый Дом» судебные издержки в сумме 302 (триста две) тысячи рублей».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Макарова Г.В., объяснения представителя Правительства Саратовской области Ильинова Д.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ Гончаровой Н.Ю., полагавшей решение суда оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Саратовский Торговый Дом» обратилось в суд с вышеуказанным заявлением, указывая на то, что является арендатором земельного участка, расположенного по адресу: г.Саратов, НовоСоколовогорский жилой район. Утвержденная оспариваемым Постановлением кадастровая стоимость земельного участка определена с нарушением установленного порядка проведения государственной кадастровой оценки земель, в частности, без соблюдения исполнителями работ по проведению кадастровой оценки Методики государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 17 октября 2002 г. № П/337, Правил Проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316, в результате чего была получена и использована недостоверная информация для расчета размера кадастровой стоимости вышеуказанного земельного участка, что в свою очередь, влечет неправильный расчет обязательной к уплате обществом арендной платы за пользование земельным участком с необоснованным ее завышением.

По делу постановлено приведенное выше решение.

В кассационной жалобе Правового управления Правительства Саратовской области указывается о несогласии с решением суда, ставится вопрос о его отмене и направлении дела на новое рассмотрение. В обоснование жалобы указывается на то, что оспариваемое постановление принято Правительством области в пределах его компетенции и в соответствии с федеральными и субъекта РФ правовыми актами, то есть с соблюдением требований ст.66 Земельного кодекса РФ; Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»; Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденного постановлением Правительства РФ от 19.08.2004 г. № 418 и др. правовых актов. Отмечается также то, что поскольку результаты кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области утверждены Правительством области по представлению исполняющего обязанности руководителя управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Саратовской области, то в компетенцию субъекта Российской Федерации не входят полномочия по верификации представленных территориальными органами Федерального агентства объектов недвижимости результатов государственной кадастровой оценки земель. Судом нормы материального права истолкованы неправильно; не применены Методи-

ческие рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р, в части выведения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости; п.2.2.5. Методических указаний в части допустимости участия объектов- аналогов с резкими отклонениями рыночной цены от средних значений рыночной цены; не учтены пояснения специалиста Реченского В.В. о допустимости участия 13 объектов-аналогов. Оспариваемый нормативный правовой акт не затрагивает права заявителя. Обжалуется решение суда и в части взыскания с правительства Саратовской области в пользу заявителя судебных издержек.

Проверив материалы дела и обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия не находит оснований для ее удовлетворения.

Решением суда первой инстанции (с ссылкой на ст.66 Земельного кодекса РФ, постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 года № 945 и от 8.04.2000 г. № 316, утвержденные последним Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, Положение о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 г. № 418, Приказы Минэкономразвития и торговли РФ от 15.02.07 г. № 39 и от 28.06.07 г. № 215 соответственно «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» и «Об утверждении административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», другие федеральные нормативные правовые акты) вышесказанное постановление Правительства Саратовской области от 30.11.2007 г. № 423-П признано нормативным правовым актом, заявитель вправе оспаривать его по указанным им основаниям, а установленные по делу обстоятельства указывают на его несоответствие в оспариваемой части федеральному законодательству и нарушают права и интересы заявителя.

Изучение материалов дела указывает на то, что при утверждении кадастровой оценки не обеспечено соблюдение территориальными органами в полном объеме возложенной на них обязанности по проведению работ и получению результата в соответствии с порядком, предусмотренном указанными выше Правилами, Методическими указаниями и Техническими рекомендациями. Так, если в соответствии с п.3.2.5. Технических рекомендаций, исполнитель с целью установления кадастровой стоимости должен собрать достаточную и достоверную рыночную информацию о земельных участках для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе факторов стоимости, то в данном случае, этого сделано не было.

Судом первой инстанции установлено, что при принятии постановления № 423-П от 30. 11.2007 г. Правительство области не располагало положительным заключением Роснедвижимости, что является нарушением требований названных выше Методических указаний от 15.02.2007 г. № 39 и Административного регламента от 28 июня 2007 г. № 215, предусматривающих, что только при

условии соблюдения всех административных процедур государственная кадастровая оценка земель может быть признана проведенной.

Такое суждение суда первой инстанции основано и на заключении назначенной по делу экспертизы, оценка которому дана. Согласно экспертному заключению расчет кадастровой стоимости указанных земельных участков определялся на основании результатов Отчета № 5-Н/07, разделы которого не соответствуют требованиям ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 6.03.2003 г. № 658-р, вышеуказанным Методическим указаниям и Техническим рекомендациям. Удельный показатель кадастровой стоимости и кадастровая стоимость определены на основании неверной рыночной стоимости и без учета влияющих на это факторов. Данный отчет направлялся для проверки в управление Роснедвижимости по Саратовской области, однако решения о его соответствии Методическим указаниям не принято. В частности, при проведении кадастровой оценки земельных участков по указанному кадастровому кварталу исполнителями работ не была собрана достаточная и достоверная информация о рынке земельных участков, необходимая для проведения государственной кадастровой оценки земель; в построении модели для расчета удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м земельного участка использована несоответствующая действительности рыночная стоимость земельных участков- аналогов, что оказало влияние на конечный результат кадастровой оценки; в подавляющем большинстве использованы данные о сделках с недвижимостью в центре, стоимость которой значительно превышает стоимость недвижимости, расположенной в районных центрах области.

Судом также дана оценка и доводам представителя Правительства области в части того, что Административный регламент вступил в законную силу в сентябре 2007 года, в связи с чем не мог распространять свое действие на работы по кадастровой оценке земель, контракт на проведение которых заключен в июне 2007 года, но эти доводы признаны несостоятельными. Такое суждение суда является правильным, поскольку Административный регламент вступил в действие 28.09.2007 г., то есть до принятия оспариваемого акта. На указанную дату кадастровая оценка земель населенных пунктов области произведена не была, отчеты выполнены не были. Признано, что применение в построении модели для расчета удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка несоответствующей действительности рыночной стоимости земельных участков-аналогов оказало влияние на конечный и повлекло недостоверный результат кадастровой оценки, что является нарушением прав заявителя на уплату законно установленного размера арендной платы по занимаемому им земельному участку.

Судебная коллегия на основании анализа действующего законодательства и изучения материалов дела находит вывод суда правильным, так как он сделан в соответствии с требованием закона и установленными обстоятельствами.

Пунктом 4 названного выше Административного регламента предусмотрено, что исполнение государственной функции по организации проведения го-

сударственной кадастровой оценки земель включает в себя ряд процедур, в том числе, проверку результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков. Системный анализ положений данного регламента указывает на то, что только при соблюдении всех предусмотренных им процедур государственная кадастровая оценка земель может быть признана правильно проведенной. Предусмотренный разделом 2 Методики порядок определения кадастровой стоимости земельных участков земель населенных пунктов также предусматривает сбор соответствующих сведений, в том числе, на основании анализа информации о рынке земельных участков в разрезе факторов их стоимости. Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Установленные судом первой инстанции обстоятельства указывают на то, что являющийся обязательным порядок определения кадастровой стоимости земельных участков соблюден не был, что является основанием считать вывод суда правильным. Ссылка в жалобе на то, что судом не был привлечен к участию в деле орган Роснедвижимости, не является основанием к отмене, поскольку этого не требуется.

В силу вышеуказанного, не могут быть признаны основанием к отмене решения суда приведенные в кассационной жалобе доводы по существу рассматриваемого вопроса. На основании изложенного, руководствуясь СТ.361 ГПК РФ, Судебная коллегия

определила:

решение Саратовского областного суда от 02. 02. 2009 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Правового управления Правительства Саратовской области - без удовлетворения.

Председательствующий

В.И.Пирожков

Судьи

Г.В.Макаров

О.А.Ксенофонтова