



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 59- Г 0 9 - 7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 июня 2009 года

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

председательствующего	В.П.Меркулова
судей	Л.А.Калининой и О.А.Ксенофоновой
при секретаре	Н.В.Царевой

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению ОАО «Благовещенский завод строительных материалов» о признании недействующим в части постановление Правительства Амурской области «Об утверждении результатов актуализации кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов на территории Амурской области» от 22 декабря 2007 года №33 (в ред. постановлений Правительства Амурской области от 28 декабря 2007 года №47 и от 25 января 2008 года №8) по кассационной жалобе ОАО «Благовещенский завод строительных материалов» на решение Амурского областного суда от 20 марта 2009 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Меркулова В.П., объяснения представителя ОАО «Благовещенский завод строительных материалов» Сивоконя С.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения представителя Правительства Амурской области Лепехиной А.В. и представителя УФАКОН по Амурской области Тибуковой Т.Н., заключение помощника Генерального прокурора Российской Федерации Селяниной Н.Я. об оставлении решения без

изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ОАО «Благовещенский завод строительных материалов» обратилось в суд с заявлением о признании недействующим постановления Правительства Амурской области «Об утверждении результатов актуализации кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов на территории Амурской области» (в редакции Правительства Амурской области от 28 декабря 2007 года №47), ссылаясь на то, что оспариваемым актом установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 28:01:150015:007, площадью 422 186,00 кв. м., расположенном в г. Благовещенске с. Белогорье, в размере 479 337 316,75 рублей.

Налоговой базой по земельному налогу (базой для исчисления арендной платы) является кадастровая стоимость земельного участка населенных пунктов.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости (п.3 ст. 66 ЗК РФ).

В результате установления кадастровой стоимости в ошибочном размере она лишает заявителя права, уплачивать законный и обоснованный размер арендной платы. Если за 4 квартал 2007 года заявитель по Договору аренды земельного участка от 24 февраля 2005 года №1020 оплачивал арендную плату в размере 358 858,34 руб., то за 1 квартал размер арендной платы по этому договору составил 2 246 895,28 рублей, т.е. вырос более чем в 6 раз.

В основу определения кадастровой стоимости земельных участков земель поселений на территории Амурской области была принята Методика государственной кадастровой оценки земель поселений, утв. приказом Росземкадастра от 17 октября 2002 года №П/337, которая не подлежит применению на основании приказа Министерства экономического развития и торговли РФ от 10 мая 2007 года №150. Иных документов, определяющих методику оценки кадастровой стоимости земель поселений, в период производимой оценки земель поселений Амурской области федеральными органами исполнительной власти не издавалось.

ОАО «БЗСМ» считает, что при условии соблюдения содержащихся в Методике положений кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 28:01:150015:0007, расположенном г. Благовещенске с. Белогорье, не могла быть определена в размере 479 337 316,75 руб.

В областных печатных периодических изданиях оспариваемое постановление в полном объеме не публиковалось.

Кроме этого, в пункте 1 оспариваемого Постановления Правительства Амурской области указано, что утверждаются результаты актуализации

государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области согласно Приложениям №1-№3.

Однако результаты оценки кадастровой стоимости земельных участков земель поселений Амурской области отражены в приложении №4, которое не было опубликовано в установленном законом порядке. Именно этим Приложением №4 руководствуются уполномоченные органы при исчислении базы для определения расчета арендной платы на 2008 год.

При принятии нормативного акта нарушены правила введения его в действие, в том числе правила их опубликования, что является основанием для признания его недействующим.

Решением Амурского областного суда от 20 марта 2009 года постановлено: в удовлетворении заявления генерального директора ОАО «Благовещенский завод строительных материалов» Масловского А.В. о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим с момента принятия постановление Правительства Амурской области «Об утверждении результатов актуализации кадастровой оценки земельных участков в составе земель населённых пунктов на территории Амурской области» от 22 декабря 2007 года №33 (в ред. постановлений Правительства Амурской области от 28 декабря 2007 года №47 и от 25 января 2008 года №8) отказать.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене решения ввиду того, что суд неправильно применил материальный закон, допустил существенные нарушения норм процессуального права, дал неправильную оценку доводам заявления.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для ее удовлетворения.

Анализ обжалуемого нормативного правового акта свидетельствует о том, что предмет регулирования постановления, отдельные положения которого оспариваются заявителем, имеет целевую направленность, а именно, этим постановлением утверждены показатели кадастровой стоимости земель в разрезе кадастровых кварталов, что согласуется с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, по смыслу которой утверждение среднего уровня кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Постановление Правительства области от 22.12.2007 № 33 «Об утверждении результатов актуализации кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области» действует в редакции постановлений Правительства области от 28.12.2007 № 47 (преамбула изложена в новой редакции) и от 25.01.2008 № 10 (п.1 Постановления изложен в следующей редакции: «утвердить

результаты актуализации государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области по состоянию на 1 января 2007 года для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством, согласно приложениям №№ 1 - 4.»).

Официальный текст Постановлений (без приложений) был опубликован в газете «Амурская правда», результаты государственной кадастровой оценки земель размещены на официальном сайте Правительства области и Управления Роснедвижимости по Амурской области.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что опубликование оспариваемого постановления без приложений не является нарушением установленного ст. 15 Конституции РФ принципа, поскольку в отношении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений законом установлен иной специальный порядок их опубликования.

Данный порядок установлен п. 14 ст. 396 Налогового кодекса Российской Федерации.

В газете «Амурская правда» от 31.01.2008 12 для сведения собственников, арендаторов земельных участков, землепользователей, землевладельцев было опубликовано сообщение о наличии и возможности получения в Управлении Роснедвижимости по Амурской области либо на официальном сайте Правительства области сведений о проведенной кадастровой оценке земель.

Доводы заявителя о незаконности принятого Правительством области постановления по существу сводятся к обоснованности кадастровой стоимости земельного участка в установленном постановлением размере.

Нарушения п.п. 9.8, 9.9, 10 Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» при принятии Правительством области оспариваемого постановления, являлись устранимыми. На момент рассмотрения настоящего дела судом нарушения отсутствовали.

Ссылка заявителя на определение Верховного суда РФ от 10.12.2008 по делу № 80-Г08-16 не свидетельствует о незаконности принятого решения, поскольку результаты государственной кадастровой оценки земель могут быть признаны недействующими только в том случае, если положительного заключения Роснедвижимости не имелось.

При таких обстоятельствах суд правильно пришел к выводу, что нарушение Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», не повлияло на окончательные результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Амурской области.

Суд объективно исследовал материалы дела по установлению кадастровой стоимости в отношении земельного участка, принадлежащего заявителю, в частности, материалы, подтверждающие определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков, группировку земельных участков, сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости.

Определение состава факторов для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов произведено на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости субъекта Российской Федерации с включением в состав факторов стоимости факторов, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов, с обоснованием; осуществление сбора достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Доводы кассационной жалобы о произвольном отнесении земель села Белогорье к землям городских населенных пунктов были предметом судебного исследования и оценки.

Анализ Закона Амурской области от 14.03.2005г. № 447-03 «О наделении муниципального образования города Благовещенск статусом городского округа и установлением его границ» в совокупности с положениями ст. 2, п.5 ст. 11 Федерального закона от 06.10. 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и содержанием ст. 83 Земельного кодекса РФ свидетельствует о том, что село Белогорье входит в состав муниципального образования город Благовещенск.

Согласно п.3.1.4 Технических рекомендаций в целях повышения эффективности выполнения работ межведомственная комиссия может принять решение об оценке сельских населенных пунктов по технологии городских населенных пунктов. В этом случае межведомственная комиссия утверждает перечень оцениваемых по данной технологии населенных пунктов. Для всех земельных участков в составе земель городских и сельских населенных пунктов, оцениваемых по вышеуказанной технологии, код КЛАДР присваивается до уровня «Улица».

Таким образом, межведомственная комиссия действовала в рамках своих полномочий.

Необоснованность иных доводов, изложенных в кассационной жалобе, отражена в судебном решении с изложением соответствующих мотивов, в связи с чем отсутствует необходимость в приведении таких мотивов, подтверждающих законность решения суда.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Амурского областного суда от 20 марта 2009 года оставить без изменения, а кассационную жалобу ОАО «Благовещенский завод строительных материалов» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи