ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 20-Г09-11

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 17 июня 2009 г.

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

председательствующего Пирожкова В.Н.

судей Анишиной В.И.,
Хаменкова В.Б.

рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза и кассационное представление прокуратуры Республики Дагестан на решение Верховного суда Республики Дагестан от 17 февраля 2009 года, которым отказано в удовлетворении заявления ООО «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза о признании недействующим со дня принятия постановления Правительства Республики Дагестан от 29 декабря 2007 года № 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов муниципальных образований «Город Буйнакск», «Город Избербаш», «Город Каспийск», «Город Кизилюрт», «Город Кизляр», «Город Дербент», «Город Дагестанские Огни», «Город Хасавюрт», «Город Южно-Сухокумск» в части утверждения среднего удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земли в кадастровом квартале № 241 в сумме 5113,33 руб. по землям под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Анишиной В.И., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., полагавшей решение суда отменить, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

постановлением Правительства Республики Дагестан № 355 от 29 декабря 2007 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов муниципальных образований «Город Буйнакск», «Город Избербаш», «Город Каспийск», «Город Кизилюрт», «Город Кизляр», «Город Дербент», «Город Дагестанские Огни», «Город Хасавюрт», «Город Южно-Сухокумск» утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель, средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель в разрезе кадастровых кварталов и средний уровень кадастровой стоимости земель названных населенных пунктов.

Согласно приложению № 1 к названному постановлению утвержден удельный показатель кадастровой стоимости 1 кв.м. земли по землям под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания в кадастровом квартале № 241 в сумме 5113,33 руб.

ООО «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза, являющийся правообладателем в отношении земельного участка, находящегося в указанном выше кадастровом квартале, обратилось в Верховный суд Республики Дагестан с заявлением (с учетом внесенных уточнений) о признании недействующим постановления Правительства Республики Дагестан № 355 от 29 декабря 2007 года в части утверждения среднего удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земли в названном кадастровом квартале в указанном размере, мотивируя свои требования тем, что утвержденные удельные показатели существенно изменены по сравнению с ранее действовавшими, а именно - значительно завышены, при этом их увеличение произведено без соблюдения установленной федеральным законодательством процедуры проведения государственной кадастровой оценки земель.

По мнению ООО «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза, данное обстоятельство существенно нарушает право общества по владению и пользованию находящимися в его правообладании земельным участком, поскольку размер кадастровой стоимости земель является основанием к начислению налоговых и иных платежей на указанный участок, а установление размера указанных платежей обусловлено оспариваемыми показателями кадастровой стоимости земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания в названном кадастровом квартале.

Решением Верховного суда Республики Дагестан от 17 февраля 2009 года в удовлетворении заявления ООО «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза отказано.

В кассационной жалобе ООО «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза, а в кассационном представлении прокуратура Республики Дагестан просят об отмене указанного решения, считая его незаконным и необоснованным.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и кассационного представления, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает решение суда подлежащим отмене с вынесением нового решения.

В соответствии с подпунктами «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Согласно частям 1, 5 статьи 65 и части 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, порядок проведения которой устанавливается Правительством Российской Федерации. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) на основании и в порядке, установленном федеральным законодательством.

Постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 8 апреля 2000 года утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, пунктом 11 которых предусмотрено, что методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации приказом № 39 от 15 февраля 2007 года утвердило Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, в соответствии с которыми должна проводиться оценка земель органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в каждом муниципальном районе (городском округе) на территории соответствующего субъекта Федерации.

Обращаясь в суд с требованиями о признании недействующим постановления Правительства Республики Дагестан № 355 от 29 декабря 2007 года в части утверждения органами исполнительной власти Республики Дагестан результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов муниципальных образований, в том числе муниципального образования «Город Хасавюрт», ООО «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза ссылалось на несоблюдение процедуры определения кадастровой стоимости земель названным Методическим указаниям, в результате чего стоимость земли увеличена произвольно без учета предусмотренных законом факторов, влияющих на формирование этого показателя.

Разрешая заявленные требования и отказывая в их удовлетворении, суд исходил из того, что Правительством Республики Дагестан представлены доказательства в обоснование законности установления удельных показателей

кадастровой стоимости земельных участков в кадастровом квартале № 241, в пределах которого расположен земельный участок, правообладателем которого является заявитель. Суд пришел к выводу о том, что значительное увеличение удельных показателей стоимости земель по спорному кадастровому кварталу произведено с учетом установленных законом факторов, с соблюдением установленной процедуры проведения государственной кадастровой оценки земель и утверждения ее результатов.

Суд полагал, что Правительством Республики Дагестан представлены все предусмотренные Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (предусмотрены приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39) материалы, подтверждающие определение состава факторов для определения стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков, группировку земельных участков, сбор информации о рыночной стоимости земельных участков и иных объектах недвижимости; определение состава факторов для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости в Республике Дагестан с включением в состав факторов стоимости всех факторов, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов с соответствующим 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.

Между тем суд не принял во внимание значимых для проверки соответствия оспариваемого нормативного правового акта федеральному законодательству обстоятельств, которые в силу положений статьи 249 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ему должен был представить орган, принявший оспариваемый акт, либо суд самостоятельно должен был истребовать и проверить по своей инициативе в целях правильного разрешения дела.

Так, Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации 28 июня 2007 года издан приказ №215 «Об утверждении административного регламента федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции «организация проведения государственной кадастровой оценки земель», в соответствии с пунктом 4 которого исполнение государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель включает следующие административные процедуры:

подготовка документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации;

формирование перечня подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков в субъекте Российской Федерации;

выбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации;

контроль за ходом выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации;

проверка результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации и представление результатов государственной кадастровой оценки земель органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации на утверждение;

утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

внесение сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр;

определение кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, а также земельных участков, в отношении которых прошли государственный кадастровый учет текущие изменения, связанные с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков;

разъяснение результатов государственной кадастровой оценки земель.

Пункт 5 указанного нормативного правового акта возлагает на органы государственной власти субъекта обязанности по подготовке документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации, в частности, управлением Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации должен быть подготовлен распорядительный документ об организации проведения государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации с указанием даты ее проведения; органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации должен быть подготовлен нормативный правовой акт о проведении государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации с указанием даты ее проведения; конкурсная документация на проведение работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации, выполняемых за счет средств федерального бюджета, в том числе техническое задание и договор на выполнение работ (далее - конкурсная документация на проведение работ за счет средств федерального бюджета); форма отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации; формы оперативной отчетности о ходе проведения государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации.

Как видно из материалов дела, Правительством Республики Дагестан издано Постановление №270 от 8 декабря 2006года (л.д.131 т.1) «Об утверждении Положения о республиканской комиссии по рассмотрению хода выполнения работ по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель», в котором образована комиссия по рассмотрению хода выполнения работ по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель и утверждено Положение об этой комиссии.

Однако суду не представлены доказательства исполнения этого постановления –материалы о работе названной комиссии по рассмотрению хода выполнения работ по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель суду не представлены, судом не истребовались, соответственно, не исследовались и не оценены на предмет их соответствия предъявляемым к ним требованиям по содержанию, срокам и итогам работы по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель.

В соответствии с требованиями пункта 9 названного выше административного регламента по результатам работ по определению кадастровой стоимости земельных участков составляется отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации.

Отчет составляется исполнителем работ в трех экземплярах, на бумажном и электронном носителях в соответствии с формой отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков.

Отчет содержит следующие сведения:

использованные при определении кадастровой стоимости земельных участков сведения о значениях факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость, в отношении каждого земельного участка (далее - значения факторов стоимости), сведения о рынке недвижимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов определения кадастровой стоимости, отраженных в отчете, с указанием источников и способов их получения;

описание применения методов, моделей и алгоритмов определения кадастровой стоимости земельных участков в объеме, достаточном для расчета их кадастровой стоимости без привлечения исполнителя работ;

сведения о кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, основным доказательством проведения необходимых работ по определению кадастровой стоимости земель является отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации; формы оперативной отчетности о ходе проведения государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации.

Из материалов дела не усматривается проводился ли конкурс на проведение этих работ, кому и кем поручены работы по проведению государственной кадастровой оценки земель и составлению такого отчета, составлен ли требуемый отчет в установленном порядке и соответствующего содержания, принят ли он во внимание Правительством Республики Дагестан при принятии Постановления от 29 декабря 2007 года № 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов муниципальных образований «Город Буйнакск», «Город Избербаш», «Город Каспийск», «Город Кизилюрт», «Город Кизляр», «Город Дербент», «Город Дагестанские Огни», «Город Хасавюрт», «Город Южно-Сухокумск», в том числе в части утверждения среднего удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земли в кадастровом квартале № 241 в сумме 5113,33 руб. по землям под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания.

Не могут служить доказательствами фактического наличия и соответствия закону названного отчета акт проверки №1 и приложения к нему (л.д. 23-26 т.2), поскольку ни акт, ни сопроводительное письмо не подписаны и не заверены в установленном порядке, на них отсутствуют необходимые печати и штампы, соответственно, на основании части 5 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации они не могут быть признаны надлежащими письменными доказательствами. В протоколах судебных заседаний так же не содержится сведений о том, что названный отчет судом истребовался, обозревался и ему дана оценка суда.

Не представлены суду и не исследовались также другие документы и доказательства проведения необходимых работ по определению кадастровой стоимости земель в спорном квартале, предусмотренные федеральным законодательством (л.д.110-116).

Таким образом, при рассмотрении дела суд ошибочно полагал, что имеются необходимые материалы для обоснования удельных показателей кадастровой стоимости 1 кв.м. земли по земельному участку, принадлежащему заявителю; что по вопросу утверждения удельных показателей кадастровой стоимости 1 кв.м. земли в кадастровом квартале № 241 по землям под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания в сумме 5113,33 руб., комиссия заседала и названные показатели утверждала. Этот вывод сделан без документального подтверждения, протоколы заседаний комиссии в деле отсутствуют.

Не установив нарушения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земель, суд неправомерно отказал в удовлетворении требований заявителя о признании постановления Правительства Республики Дагестан № 355 от 29 декабря 2007 года недействующим в части утверждения среднего удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земли в кадастровом квартале № 241, где расположен земельный участок, правообладателем которого является заявитель.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия приходит к выводу о том, что у суда не было необходимых доказательств для обоснования вывода о том, что оспариваемое постановление принято с соблюдением предусмотренных требований федерального законодательства, такой вывод суда не подтверждается материалами дела и представленными доказательствами.

При этом процессуальные возможности выполнить требования федерального законодательства по представлению необходимых доказательств у сторон имелись - дело неоднократно откладывалось, в том числе для предоставления возможности участникам для ознакомления с позициями сторон и подготовки к слушанию, представления соответствующих доказательств.

Однако Правительство Республики Дагестан как орган, принявший оспариваемый акт, и в силу требований статьи 249 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, обязанный доказать его законность и обоснованность, не представил таких доказательств. В результате рассмотрения кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Хасавюртовский универсальный рынок» Судебная коллегия пришла к выводу о

том, что предусмотренных законом доказательств соблюдения установленных федеральным законодательством требований по определению кадастровой стоимости земель, в том числе в части оспариваемого показателя, Правительством Республики Дагестан не представлено, а судом не добыто, соответственно, в суде первой инстанции не доказаны обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия приходит к выводу о том, решение суда подлежит отмене, и, учитывая, что для рассмотрения дела по существу не возникло необходимости нового судебного разбирательства, полагает разрешить дело, удовлетворив требования заявителя в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 360 -362 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Верховного суда Республики Дагестан от 17 февраля 2009 года отменить. Принять по делу новое решение, которым удовлетворить заявление ООО «Хасавюртовский универсальный рынок» Дагпотребсоюза и постановление Правительства Республики Дагестан от 29 декабря 2007 года № 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов муниципальных образований «Город Буйнакск», «Город Избербаш», «Город Каспийск», «Город Кизилюрт», «Город Кизляр», «Город Дербент», «Город Дагестанские Огни», «Город Хасавюрт», «Город Южно-Сухокумск» в части утверждения среднего удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земли в кадастровом квартале № 241 в сумме 5113,33 руб. по землям под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания признать недействующим со дня его принятия.

Председательствующий

Судьи