8

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 71-Г09-19

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 18 ноября 2009 года

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

председательствующего **В.П. Меркулова**
Судей **Т.И. Ерёменко и Г.В. Макарова**
При секретаре **Н.В. Росляковой**

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлениям ООО «Современные Балтийские Технологии» и ООО «Новая деревня» об оспаривании в части постановления правительства Калининградской области № 769 от 28 ноября 2008 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калининградской области» по кассационным жалобам ООО «Новая деревня» и правительства Калининградской области на решение Калининградского областного суда от 11 августа 2009 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Т.И. Еременко, объяснения представителей по доверенностям правительства Калининградской области В.В. Генне, С.А. Хацкевич, А.А. Готовчика, поддержавших доводы кассационной жалобы, ФГУП «Ростехинвентаризация» М.А. Константинова и Ю.А. Колегановой, поддержавших доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Э.С. Засеевой, полагавшей решение подлежащим оставлению без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Правительством Калининградской области 28 ноября 2008 года принято постановление № 769 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калининградской области», которое официально опубликовано в газете «Калининградская правда» от 29 ноября 2008 года.

ООО «Современные Балтийские Технологии» обратилось в Калининградский областной суд с заявлением о признании названного постановления противоречащим федеральному законодательству и недействующим в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 39:17:03 00 06:0018, расположенного в пос. Лесное Светлогорского городского округа, принадлежащего заявителю на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 03/02-277 от 6 февраля 2007 года, зарегистрированного в установленном порядке 28 февраля 2007 года и действующего до 22 января 2056 года.

ООО «Новая деревня» также обратилось в Калининградский областной суд с заявлением об оспаривании данного постановления в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:01 00 07:0208 и 39:17:01 00 07:0209, расположенных в г. Светлогорске Калининградской области, принадлежащих заявителю на праве аренды на основании договоров аренды земельных участков № 05/02-2007 и № 06/02-2007 от 6 февраля 2007 года, зарегистрированных Управлением Федеральной регистрационной службы по Калининградской области 28 февраля 2007 года и действующих до 22 января 2056 года.

Определением судьи от 12 мая 2009 года дела соединены в одно производство.

В обоснование своих требований заявители сослались на нарушение процедуры принятия нормативного правового акта о кадастровой оценке земель, повлекшее за собой необоснованное завышение кадастровой стоимости указанных земельных участков и, соответственно, арендной платы, которая подлежит уплате заявителями.

В судебном заседании представители ООО «Современные Балтийские Технологии» и ООО «Новая деревня» поддержали заявленные суду требования.

Представители правительства Калининградской области и администрация муниципального образования «Светлогорский муниципальный район» просили суд в удовлетворении заявленных требований отказать.

Решением Калининградского областного суда от 11 августа 2009 года в удовлетворении заявленных ООО «Новая деревня» требований об оспаривании постановления правительства Калининградской области № 769 от 28 ноября 2008 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калининградской области» в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:01 00 07:0208 и 39:17:01 00 07:0209, расположенных в г. Светлогорске Калининградской области, отказано.

Заявление ООО «Современные Балтийские технологии» об оспаривании названного постановления правительства Калининградской области в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 39:17:03 00 06:0018, расположенного в пос.

Лесное Светлогорского городского округа, удовлетворено в части признания недействующим и не подлежащим применению с момента принятия постановления в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 39:17:03 00 06:0018, расположенного в пос. Лесное Светлогорского городского округа.

В кассационной жалобе ООО «Новая деревня» просит указанное решение суда отменить в части отказа в удовлетворении заявленных требований.

В кассационной жалобе правительство Калининградской области просит указанное решение суда отменить в части удовлетворения заявленных ООО «Современные Балтийские технологии» требований.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационных жалоб, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующему.

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

Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 года № 316 были утверждены Правила проведения кадастровой оценки земель.

Пунктом 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08 апреля 2000 года № 316, предусмотрено, что органы исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

Кроме того, этими же Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель предусмотрено, что государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (пункт 4), а государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости (пункт 5), 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 (пункт 11).

Приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 года № 39 утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, а приказом от 28 июня 2007 года № 215 - Административный регламент исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель».

Отказывая в удовлетворении заявленных ООО «Новая деревня» требований, суд обоснованно исходил из того, что оспариваемое постановление принято правительством Калининградской области в пределах предоставленных ему полномочий и в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 17 октября 2002 года № П/337.

Поскольку оспариваемое в настоящем деле постановление принято надлежащим органом власти субъекта РФ, в пределах предоставленных ему федеральным законодательством полномочий, официально опубликовано, противоречий положениям данного постановления нормам федерального законодательства не усматривается, оснований для удовлетворения заявленных требований и признания оспариваемого в настоящем деле постановления противоречащим федеральному законодательству и недействующим не имеется.

Судом первой инстанции установлено, что работы по государственной кадастровой оценке земель поселений в Калининградской области проведены в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли от 15.02.2007 года №39.

При этом, согласно названным Методическим указаниям была проведена оценка земельных участков в границах федерального курорта «Светлогорск-Отрадное», в том числе арендованных ООО «Новая деревня» земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:01 00 07:0208 и 39:17:01 00 07:0209, расположенных в г.Светлогорске Калининградской области, а также арендованного ООО «Современные Балтийские Технологии» земельного участка с кадастровым номером 39:17:03 00 06:0018, расположенного в пос. Лесное Светлогорского городского округа, которые находятся во второй зоне округа санитарной охраны курорта «Светлогорск-Отрадное», границы которого установлены и описаны постановлением Совета Министров РСФСР от 31.05.1982 года № 325 и который признан курортом федерального значения постановлением Правительства РФ от 29.03.1999 года № 359.

В то же время, из договоров аренды земельных участков от 6 февраля 2007 года следует, что разрешенное использование принадлежащих на праве аренды ООО «Новая деревня» земельных участков с кадастровыми номерами 39:17:01 00 07:0208 и 39:17:01 00 07:0209 - для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации комплексной рекреационной и жилой застройки, а принадлежащего на праве аренды ООО «Современные Балтийские Технологии» земельного участка с кадастровым номером 39:17:03 00 06:0018 - для проектирования, строительства и дальнейшей эксплуатации гостинично-представительского корпуса.

Проанализировав положения федерального и областного законодательства, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что, определение кадастровой стоимости земельных участков (в том числе принадлежащих на праве аренды ООО «Новая деревня»), расположенных в границах города Светлогорска, по технологии, предусмотренной подпунктами

2.2 - 2.5 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, соответствует требованиям закона.

Между тем, удовлетворяя заявленные ООО «Современные Балтийские технологии», суд из тех же обстоятельств дела пришел к противоположному выводу.

Свой вывод областной суд мотивировал тем, что земельный участок, принадлежащий ООО «Современные Балтийские Технологии», (пос. Лесное) был оценен как земельный участок в составе земель населенных пунктов Калининградской области, отнесенных к г. Светлогорску Калининградской области (городской населенный пункт), тогда как данный участок отнесен к ведению Приморского поселкового совета (сельский населенный пункт).

Законом Калининградской области № 182 от 2 ноября 2007 года «Об организации местного самоуправления на территории Светлогорского городского округа» пос. Лесное включено в состав вновь образованного муниципального образования - городского поселения «Поселок Приморье» - в составе Светлогорского муниципального района, что объективно подтверждено приложением № 4 к названному Закону области, содержащем описание границ муниципального образования «Поселок Приморье».

Исходя из указанных положений и с учетом положений п. 2 ст. 83 ЗК РФ суд пришел к выводу о том, что входящий в состав муниципального образования «Поселок Приморье» пос. Лесное не может быть включен в границы города Светлогорска, в связи с чем признал оспариваемое постановление противоречащим в части оценки земельного участка, принадлежащего ООО «Современные Балтийские Технологии».

Однако судом не было принято во внимание, что постановлением главы администрации Калининградской области от 15 апреля 1994 года № 125 «О Светловском и Светлогорском городских округах» территорию, включающую территорию г. Светлогорска, территорию населенных пунктов Янтарного и Приморского поссоветов, решено именовать Светлогорским городским округом.

В соответствии со ст. 1 Закона Калининградской области от 2 ноября 2007 года № 182 «Об организации местного самоуправления на территории Светлогорского городского округа» муниципальное образование «Поселок Приморье» наделено статусом городского поселения, входящего в состав Светлогорского муниципального района. При этом спорный земельный участок расположен в пос. Лесное городского поселения «Поселок Приморье» Светлогорского муниципального района.

С учетом изложенного можно сделать вывод о том, что данный земельный участок не относится к сельским населенным пунктам.

Поскольку, областной суд неправильно исходил из того, что земельный участок, принадлежащий ООО «Современные Балтийские технологии», при его оценке, был отнесен к сельским поселениям, оснований полагать, что имело место нарушение Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли от 15.02.2007 года №39, не имеется.

При данных обстоятельствах дела, Судебная коллегия полагает возможным согласиться с доводами правительства Калининградской области и находит обжалуемое решение суда подлежащим отмене в части.

Руководствуясь ст. 361 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

Решение Калининградского областного суда от 11 августа 2009 года отменить в части удовлетворения заявления ООО «Современные Балтийские технологии» об оспаривании постановления правительства Калининградской области № 769 от 28 ноября 2008 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калининградской области» о результатах утверждения государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 39:17:03 00 06:0018, расположенного в пос. Лесное Светлогорского городского округа, о признании постановления в этой части недействующим и не подлежащим применению с момента принятия постановления.

Постановить в этой части новое решение, которым в удовлетворении заявленных требований отказать.

В остальной части решение Калининградского областного суда от 11 августа 2009 года – оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи