

7



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№46-ГО9-22

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 декабря 2009 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

Председательствующего Пирожкова В.Н.,
судей Калининой Л.А., Еременко Т.И.,
при секретаре Холмеевой О.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе ООО «Винсент» на решение Самарского областного суда от 16 сентября 2009 года, которым ООО «Винсент» отказано в удовлетворении заявления о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим постановление Правительства Самарской области от 10 декабря 2008 года № 473 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» в части утверждения в Приложении №1 в строке №100052 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01:0639001:0011 в размере 121 537 920 рублей.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителя ООО «Винсент» Соболевой Ю.Ю., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителей губернатора, правительства Самарской области Попова С.С., Нескоромного Н.Н., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей решение законным и обоснованным, а поэтому, не подлежащим отмене, Судебная коллегия

у с т а н о в и л а :

ООО «Винсент» обратилось в суд с заявлением о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим постановление Правительства Самарской области от 10 декабря 2008 года № 473 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области» (далее Постановление № 473) в части утверждения в приложении №1 в строке № 100052 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:01: 0639001:0011 в размере 121 537 920 руб.

В обоснование требований указано, что ООО «Винсент» является собственником земельного участка площадью 12000 кв.м., расположенного по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Советской Армии, д. 251А и плательщиком земельного налога, налоговой базой для которого является кадастровая стоимость земли.

В результате увеличения кадастровой стоимости земельного участка произошло увеличение размера уплачиваемого организацией земельного налога в 13,5 раз по сравнению с размером налога, уплачиваемого ранее. В нарушение Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 г. №316, которыми определен порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории РФ, утверждение в Самарской области кадастровой стоимости земельного участка произведено в отсутствие данных о его рыночной стоимости и фактически без проведения его государственной кадастровой оценки.

По мнению заявителя, утверждённая кадастровая стоимость земельного участка экономически не обоснована, в несколько раз превышает его рыночную стоимость, является произвольной и завышенной, а Постановление №473 нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и экономической деятельности и способствует необоснованному завышению размера земельного налога, уплачиваемого заявителем.

Кроме того, по мнению заявителя, Правительству Самарской области действующим законодательством не предоставлено право на утверждение результатов государственной кадастровой оценки для каждого земельного участка в отдельности, так как тем самым создаётся препятствие для дальнейшего осуществления собственником своих прав.

В том случае, если собственник земельного участка будет изменять вид разрешенного использования земельного участка, то он должен будет обратиться с соответствующим заявлением в Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Самарской области. Согласно п. 1.4 Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешенного использования или

уточнении площади земельного участка, утв. Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ №222 от 12.08.06г., результаты определения кадастровой стоимости земельного участка отражаются в Акте определения кадастровой стоимости земельного участка. Данный Акт удостоверяется должностным лицом управления Роснедвижимости по соответствующему субъекту РФ, уполномоченным на выполнение учетных кадастровых записей.

При этом наличие постановления правительства Самарской области, утвердившего кадастровую стоимость конкретного земельного участка, принадлежащего ООО «Винсент», будет препятствовать установлению новой кадастровой стоимости на данный земельный участок в случае изменения его вида разрешенного использования. Невозможность установления новой кадастровой стоимости земельного участка без внесения изменений в Постановление №473 будет препятствовать деятельности Общества, так как кадастровая стоимость земельного участка имеет существенное значение как в налоговых, так и во многих других правоотношениях.

Представители правительства Самарской области с заявленными требованиями не согласились.

Решением Самарского областного суда от 16 сентября 2009 года в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе ООО «Винсент», просит об отмене решения как вынесенного с нарушением норм процессуального и материального права и направлении дела на новое рассмотрение.

Изучив доводы кассационной жалобы, проверив материалы дела, Судебная коллегия не находит их подлежащими удовлетворению ввиду отсутствия оснований, предусмотренных статьей 362 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Решение является законным и обоснованным, выводы суда соответствуют обстоятельствам дела, основаны на доказательствах, проверенных и оцененных судом по правилам статьи 67 Гражданского процессуального Кодекса Российской Федерации, материальный Закон, регламентирующий спорное правоотношение, судом понят и истолкован верно, и как следствие правильно отказано в удовлетворении заявления.

Так, отказывая в удовлетворении заявления, суд обоснованно пришел к выводу, что постановление правительства Самарской области, отдельное положение которого оспаривается заявителем, принято в рамках компетенции субъекта РФ по вопросу совместного ведения. Такой вывод согласуется с нормами федерального законодательства, подлежащего применению по данному делу и на нормы которого суд ссылается в решении.

В соответствии с подпунктами "в" и "к" части 1 статьи 72, частью 2 статьи 76 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. По предметам совместного ведения Российской Федерации и

субъектов Российской Федерации издаются федеральные законы и принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации.

В соответствии с частью 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 (с последующими изменениями) утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (пункт 4). 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). Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (пункт 10). 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).

Суд обоснованно пришел к выводу о том, что государственная кадастровая оценка проведена с соблюдением процедуры. Такой вывод основан на имеющихся в деле доказательствах, проверенных и оцененных судом, по правилам статьи 67 ГПК РФ.

Судом установлено, что ФКЦ «Земля» при составлении Отчета, который не оспаривается заявителем, выполнил требования Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. №316, Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли от 15.02.2007 г. №39, в части осуществления статистического анализа рыночных цен на объекты недвижимости, а также рыночной информации о земельных участках, на основе которой осуществляется построение статистических моделей с учетом вида разрешенного использования земельных участков. При проведении

сбора рыночной информации учитывался ряд параметров, которым должна удовлетворять имеющаяся информация (один из основных критериев - объект-аналог должен быть отнесен к тому же виду разрешенного использования).

При этом, проверяя законность действий, связанных с определением вида разрешенного вида использования, суд правильно руководствовался пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ, содержащей объективные критерии определения режима использования земельных участков, в том числе вида разрешенного использования.

Судебная коллегия соглашается и с суждениями суда относительно утвержденной кадастровой стоимостной величины земельного участка с кадастровым номером 63:01: 0639001:0011.

Как видно, оспаривая правильность расчетов, заявитель ссылается лишь на то обстоятельство, что рыночная стоимость земельного участка значительно ниже его кадастровой стоимости. Однако, действительно, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ не содержит указаний на то, что кадастровая стоимость земельного участка не должна превышать его рыночную стоимость. Также в Земельном кодексе РФ не указано, что кадастровая стоимость земельного участка должна быть максимально приближена к его рыночной стоимости.

Поэтому, судом первой инстанции, правомерно сделан вывод, сводящийся к тому, что само по себе несоответствие рыночным ценам показателей кадастровой стоимости, утвержденных оспариваемым нормативным правовым актом, не является доказательством противоречия статье 66 Земельного кодекса

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 361, 362 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

о п р е д е л и л а:

решение Самарского областного суда от 16 сентября 2009 года оставить без изменения, а кассационную жалобу ООО «Винсент» -- без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи