ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-Г09-28

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 3 февраля 2010 года

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

председательствующего Хаменкова В.Б.,

судей Борисовой Л.В. и Ксенофонтовой О.А.

при секретаре Росляковой Н.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 17 ноября 2009 года, которым удовлетворено заявление ОАО «Петровский элеватор»: признано недействующим и не подлежащим применению с момента вступления решения суда в законную силу приложение № 1 к постановлению правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в части утверждения средних удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе 9 вида разрешенного использования в кадастровом квартале 64:25:170205 в сумме 57,86 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050125 в сумме 1005,11 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050127 в сумме 1024,58 руб. за кв.м.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Ксенофонтовой О.А.., объяснения представителя правительства Саратовской области Ильинова Д.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., полагавшей, что решение суда отмене не подлежит, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

7 июля 2009 года правительством Саратовской области принято постановление № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области», которым утверждены

результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года.

Приложением № 1 к названному постановлению утверждены средние удельные показатели кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков, относящихся к 9 виду разрешенного использования, в кадастровом квартале 64:25:170205 в сумме 57,86 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050125 в сумме 1005,11 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050127 в сумме 1024,58 кв.м.

ОАО «Петровский элеватор», являющееся арендатором земельных участка с кадастровыми номерами 64:25:170205:0004, 64:45:050127:0003, 64:45:050125:0019, обратилось в Саратовский областной суд с заявлением о признании недействующим и не подлежащим применению с момента издания постановления правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 27-П в части утверждения в приложении № 1 средних удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков, относящихся к 9 виду разрешенного использования, в кадастровом квартале 64:25:170205 в сумме 57,86 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050125 в сумме 1005,11 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050127 в сумме 1024,58 руб. за кв.м.

В обоснование своих требований общество ссылалась на нарушение порядка проведения государственной кадастровой оценки земель, установленного федеральным законодательством.

В судебном заседании представитель общества дополнительно пояснил, что правительство Саратовской области в нарушение требований Административного регламента утвердило в приложении № 1 к постановлению № 270-П средние удельные показатели кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков, относящихся к 9 виду разрешенного использования, не получив положительного заключения Роснедвижимости.

Решением Саратовского областного суда от 17 ноября 2009 года заявление ОАО «Петровский элеватор» удовлетворено.

В кассационной жалобе Правительства Саратовской области ставится вопрос об отмене указанного решения как незаконного и необоснованного и направлении дела на новое рассмотрение.

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

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72 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, последние не могут противоречить федеральным законам (части 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ 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 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, согласно которым организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами, а органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (пункты 1, 10 Правил).

Последовательность и сроки осуществления действий (административных процедур) Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимости) и территориальных органов Роснедвижимости - Управлений Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации, порядок взаимодействия между Роснедвижимостью и Управлениями Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации, а также порядок их взаимодействия с федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации при исполнении государственной функции по организации государственной кадастровой оценки земель определяет Административный регламент исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215.

В силу положений Регламента (пункты 9.6. - 9.12.) Роснедвижимость осуществляет проверку отчета исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации на предмет соответствия Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 года № 39.

По результатам проведенной проверки Роснедвижимость принимает одно из следующих решений, которое оформляется актом проверки: о

соответствии отчета Методическим указаниям; о выявлении нарушений Методических указаний при выполнении работ по определению кадастровой стоимости земельных участков.

В случае принятия решения о соответствии отчета Методическим указаниям Роснедвижимость в срок не более трех рабочих дней с даты составления акта проверки направляет согласованные сведения о кадастровой стоимости земельных участков (результаты государственной кадастровой оценки земель) в Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации вместе с актом проверки.

После получения указанных сведений и акта проверки Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации представляет в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации сведения о кадастровой стоимости земельных участков (результаты государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации) на утверждение.

Таким образом, из приведенных положений действующего законодательства следует, что орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации утверждает те результаты государственной кадастровой оценки земель, в отношении которых Роснедвижимостью была проведена соответствующая проверка и в отношении которых принято решение о соответствии Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Пунктами 11.2., 11.3. Административного регламента предусмотрено, что перед внесением сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации осуществляет проверку соответствия утвержденных органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации результатов государственной кадастровой оценки земель результатам государственной кадастровой оценки земель, представленным ему на утверждение. По результатам проверки Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации принимает решение о соответствии результатов государственной кадастровой оценки земель, утвержденных органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, результатам государственной кадастровой оценки земель, представленным ему на утверждение, в случае наличия каких-либо расхождений между утвержденными органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации результатами и результатами, представленными на такое утверждение, - о несоответствии полностью или частично данных результатов.

При рассмотрении настоящего дела суд установил, что работы по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Саратовской области проводились Поволжским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ, по результатам которых составлен

отчет, признанный Роснедвижимостью соответствующим Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

После проведения проверки согласованные Роснедвижимостью результаты кадастровой оценки вместе с актом проверки были направлены в Управление Роснедвижимости по Саратовской области, которое представило их на утверждение в правительство Саратовской области.

Между тем, из оспариваемого постановления следует, что правительство Саратовской области утвердило удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, арендатором которых является ОАО «Петровский элеватор» (в кадастровом квартале 64:25:170205 в сумме 57,86 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050125 в сумме 1005,11 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050127 в сумме 1024,58 руб. за кв.м), которые не соответствовали удельным показателям кадастровой стоимости указанных земельных участков, представленным на утверждение Роснедвижимостью (в кадастровом квартале 64:25:170205 в сумме 148,57 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050125 в сумме 1360,46 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050127 в сумме 1334,23 руб. за кв.м.

Таким образом, судом с достоверностью установлено, что правительством Саратовской области в оспариваемом постановлении установлены иные удельные показатели кадастровой стоимости одного кв.м земельных участков, арендуемых ОАО «Петровский элеватор», чем те, которые представлены ему на утверждение Роснедвижимостью.

Изложенное подтверждается письмом Управления Роснедвижимости Саратовской области от 23 марта 2009 года № 4-556, актом проверки отчета Роснедвижимостью, сообщением Управления Роснедвижимости по Саратовской области от 29 сентября 2009 года № 4-2164 и не оспаривалось в судебном заседании представителем правительства Саратовской области Ильиновым Д.В.

При таких данных суд пришел к обоснованному выводу о нарушении предусмотренной действующим законодательством процедуры государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области, поскольку утвержденные правительством области средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков в кадастровом квартале 64:25:170205 в сумме 57,86 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050125 в сумме 1005,11 руб. за кв.м, в кадастровом квартале 64:45:050127 в сумме 1024,58 руб. за кв.м, относящихся к 9 виду разрешенного использования, установлены произвольно, без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земли и утверждения ее результатов.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение суда законным и обоснованным и не усматривает оснований к его отмене.

В кассационной жалобе правительство Саратовской области указывает на то, что требования Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 28 июня 2007 года № 215, на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации не распространяются, в связи с чем правительство области вправе утвердить любые значения кадастровой оценки земель в размере, не превышающем показатели, содержащиеся в отчете исполнителя работ по государственной кадастровой оценке земель.

Между тем, подобные утверждения правильными признаны быть не могут, поскольку противоречат положениям действующего федерального законодательства.

Так, из Правил проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 следует, что организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами, а органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (пункты 1, 10).

Таким образом, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не наделен полномочиями произвольно, по собственному усмотрению, без соблюдения установленной законодательством процедуры определять показатели кадастровой оценки земель.

То обстоятельство, что Административный регламент устанавливает права и обязанности только Роснедвижимости и его территориальных управлений по субъектам Российской Федерации в сфере организации государственной кадастровой оценки земли, не свидетельствует о наделении органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации полномочиями по произвольному установлению или изменению результатов государственной кадастровой оценки земли.

Руководствуясь статьями 360, 361 Гражданского процессуального кодекса РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Саратовского областного суда от 17 ноября 2009 года оставить без изменения, кассационную жалобу правительства Саратовской области - без удовлетворения.

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]