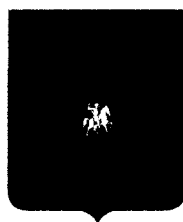


4



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-Г09-26

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 В.Б. Хаменкова

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

при секретаре Н.В. Росляковой

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе Правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 16 ноября 2009 года, которым заявление ЗАО «Приволжводпроект» удовлетворено, признано противоречащим федеральному законодательству и недействующим 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 среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе 9 вида разрешенного использования в кадастровом квартале 64:48:010155 в сумме 3072,96 руб. за квадратный метр.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хаменкова В.Б., объяснения представителя Правительства Саратовской области Ильинова Д.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ЗАО «Приволжводпроект» Титова Д.А., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Степановой Л.Е., полагавшей оставить решение суда без изменения, 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 в качестве приложения № 1 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года.

В соответствии с указанным приложением утвержден средний удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земли 9 вида разрешенного использования кадастрового квартала 64:48:010155 в городе Саратове в сумме 3072,96 рубля за квадратный метр.

ЗАО «Приволжводпроект» обратилось в суд с заявлением об оспаривании приведённых положений, в обоснование своих требований указав на то, что является арендатором земельного участка за кадастровым номером 64:48:010155:0041, расположенного по адресу: г.Саратов, Соколовая гора, относящегося к кадастровому кварталу 64:48:010155, утвержденная оспариваемым Постановлением кадастровая оценка является явно завышенной и необоснованной, поскольку при проведении оценки нарушена предусмотренная действующим федеральным законодательством процедура.

Решением Саратовского областного суда от 16 ноября 2009 года заявление ЗАО «Приволжводпроект» удовлетворено, признано недействующим и не подлежащим применению с момента вступления в законную силу решения суда 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 среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе 9 вида разрешенного использования в кадастровом квартале 64:48:010155 в сумме 3027 руб. за кв. метр.

В кассационной жалобе Правительство Саратовской области ставит вопрос об отмене постановленного судом решения, считая его незаконным и необоснованным.

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, частей 2 и 5 статьи 76 Конституции РФ вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Принимаемые по ним законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральному законодательству.

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 (далее - Роснедвижимость) 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 (далее - Регламент).

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 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, либо, в случае наличия каких-либо расхождений между утвержденными органом исполнительной власти субъекта РФ 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 «Госземкадастръемка» - 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 и представило их на утверждение в Правительство области.

Между тем, как следует из оспариваемого постановления, в качестве среднего удельного показателя кадастровой стоимости кадастрового квартала 64:48:010155 в г. Саратове по землям 9 вида разрешенного использования, в состав которого входит и арендуемый заявителем земельный участок, Правительством области утверждена сумма 3027, 96 руб. за квадратный метр, в то время как в соответствии с отчетом, прошедшим проверку в Роснедвижимости, данный показатель составил 3347,79 руб. за квадратный метр.

Таким образом, судом с достоверностью установлено, что Правительством области в оспариваемом постановлении установлены иные, отличные от содержащихся в отчете исполнителя работ по государственной кадастровой оценке земель, значения удельного показателя кадастровой стоимости земель кадастрового квартала 64:48:010155.

Изложенное подтверждается также сообщением Управления Роснедвижимости Саратовской области от 24 июля 2009 года, которое по результатам проведенной в порядке пунктов 11.2, 11.3 Административного регламента проверки отказало во внесении утвержденных оспариваемым постановлением Правительства области результатов кадастровой оценки земель в государственный земельный кадастр в связи с их несоответствием результатам государственной кадастровой оценки земель, представленным данному органу исполнительной власти области на утверждение.

При таких обстоятельствах, суд пришел к правомерному выводу о нарушении предусмотренной действующим законодательством процедуры государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области, поскольку утвержденный Правительством области средний удельный показатель кадастровой стоимости земли по кадастровому кварталу 64:48:010155 в размере 3072,96 руб. за квадратный метр установлен произвольно, без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земли и утверждения ее результатов.

Факт установления в оспариваемом постановлении показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Саратовской области, отличных от результатов кадастровой оценки земель, проведенной Поволжским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ, проверенных Роснедвижимостью, Правительство области в ходе судебного разбирательства не отрицало.

С учетом изложенного, судом постановлено законное и обоснованное решение.

В кассационной жалобе Правительство 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 Правил).

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.

С учетом изложенного, 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 влечет за собой наделения органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации полномочиями по произвольному установлению или изменению результатов государственной кадастровой оценки земли.

На основании изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 360, 361, 366 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

решение Саратовского областного суда от 16 ноября 2009 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Правительства Саратовской области – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

