ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 67-Г09-20

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 27 января 2010 года

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

председательствующего Пирожкова В.Н.

судей Хаменкова В.Б., Борисовой Л.В.

при секретаре Литвиненко А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе Общества с ограниченной ответственностью «Стрежтранссервис» на решение Новосибирского областного суда от 19 октября 2009 года, которым отказано в удовлетворении его заявления о признании недействующим постановления администрации Новосибирской области от 27 июля 2005 года № 56 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель области» в части утверждения удельного показателя кадастровой стоимости кадастрового квартала за кадастровым номером 54:35:08 4715, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Приграничная, д.11, в размере 1986,07 рублей за один квадратный метр.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хаменкова В.Б., объяснения представителя ООО «Стрежтранссервис» Ковалевского Д.Г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., полагавшей решение суда оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

27 июля 2005 года администрацией Новосибирской области принято постановление № 56 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель области», которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель поселений на территории Новосибирской области (Таблица №1).

ООО «Стрежтранссервис» обратилось в суд с заявлением о признании данного постановления недействующим в части утверждения удельного показателя кадастровой стоимости земли кадастрового квартала за кадастровым номером 54:35:08 4715, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Приграничная, д.11, по землям под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта (за исключением земельных участков под автозаправочными станциями, предприятиями автосервиса, гаражей и автостоянок), а также под объектами связи в размере 1 986,07 рублей за один квадратный метр, а также о признании недостоверными результатов государственной кадастровой оценки земельного участка, расположенного в данном квартале.

В обоснование заявленных требований общество указало, что является арендатором земельного участка расположенного по вышеуказанному адресу. Утверждение удельного показателя кадастровой стоимости земель кадастрового квартала, в котором находится этот участок в размере 1 986,07 рублей за один квадратный метр приводит к тому, что кадастровая стоимость арендуемого земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, что противоречит положениям статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, положениям Федерального закона от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», Постановления Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316, Методики государственной кадастровой оценки земель, утвержденной приказом Федеральной службы земельного кадастра Российской Федерации от 17 октября 2002 года № П/337. Размер арендной платы, рассчитанный арендодателем исходя из оспариваемого удельного показателя, увеличился и превысил ранее существовавшую арендную плату на 494%. По мнению заявителя, оспариваемым постановлением нарушаются его права в области предпринимательской и иной экономической деятельности.

Решением Новосибирского областного суда от 19 октября 2009 года в удовлетворении заявления ООО «Стрежтранссервис» отказано.

В кассационной жалобе ООО «Стрежтранссервис» ставит вопрос об отмене судебного решения, считая, что оно постановлено с нарушением норм материального и процессуального права.

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

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72, частей 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации 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, 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).

В целях реализации Постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 разработана Методика государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденная Приказом Росземкадастра от 17 октября 2002 года № П/337 (далее –

Методика), которая позволяет определить удельные показатели кадастровой стоимости земель в целом и кадастровых кварталов в составе поселений по видам функционального использования земель и основана на статистическом анализе рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости.

Рассматривая настоящее дело, суд, проанализировав положения действующих федеральных нормативных правовых актов, оценив собранные по делу доказательства, пришел к обоснованному выводу о соответствии оспариваемого постановления администрации области требованиям федерального законодательства.

Как установлено судом, кадастровая оценка земель поселений Новосибирской области, и в частности города Новосибирска, проведена в соответствии с указанной выше Методикой на основании собранной для статистического анализа информации о местоположении, уровне инженерного обустройства, благоустройства и других показателей кадастровых кварталов населенных пунктов области, а также информации о рыночных ценах на недвижимость, сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости.

Расчеты по удельному показателю кадастровой стоимости земли проводились одновременно в целом по всем кадастровым кварталам города Новосибирска на основании определенных по Методике оценочных факторов, с использованием установленных ею статистической и экспертно-аналитической составляющих и применением коэффициентов относительной ценности каждого кадастрового квартала, базового показателя стоимости земли по видам функционального использования и коэффициентов перехода от одного вида использования к другому, определенных с учетом экспертных оценок.

Изложенное подтверждается сообщением Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Новосибирской области (л.д. 89-90) и заявителем ничем по существу не опровергнуто.

То обстоятельство, что кадастровая стоимость арендуемого ООО «Стрежтранссервис» земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, само по себе о недостоверности результатов проведенной в отношении земель поселений Новосибирской области кадастровой оценки свидетельствовать не может, поскольку действующее законодательство не содержит каких-либо положений, устанавливающих обязательность совпадения значений рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Нормы пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ, на которые ссылается заявитель в обоснование своей правовой позиции, также не содержат таких положений.

Каких-либо иных указаний, обосновывающих недостоверность результатов кадастровой оценки арендуемого ООО «Стрежтранссервис» земельного участка, помимо ссылок на значительное различие его рыночной и кадастровой стоимости, ни заявление, ни кассационная жалоба ООО «Стрежтранссервис» не содержат.

При таких обстоятельствах судом постановлено правильное решение об отказе в удовлетворении требований заявителя.

Доводы кассационной жалобы основаны на ошибочном толковании заявителем норм материального права и направлены на иную оценку установленных судом обстоятельств, в связи с чем основанием к отмене судебного решения служить не могут.

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

определила:

решение Новосибирского областного суда от 19 октября 2009 года оставить без изменения, а кассационную жалобу ООО «Стрежтранссервис» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи