



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-ГО9-28

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 февраля 2010 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Еременко Т.И.,  
судей Гетман Е.С., Калининой Л.А.,  
при секретаре Царевой Н.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе открытого акционерного общества «МИС» на решение Самарского областного суда от 17 ноября 2009 года, которым ему отказано в удовлетворении заявления о признании недействующим постановления 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 установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:02 02 051:29 в размере 270 250 811,38 руб., определения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра в сумме 6483,22 руб.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Калининой Л.А., объяснения представителей Губернатора Самарской области, Попова С.С., Чередникова А.В., просивших решение оставить без изменения, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., полагавшей решение законным и обоснованным, а поэтому, не подлежащим отмене.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

открытое акционерное общество «МИС» обратилось в Самарский областной суд с заявлением о признании 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», опубликованного с 11 декабря 2008 года по 20 декабря 2008 года в газете «Волжская коммуна» в части утверждения кадастровой стоимости земельного участка, принадлежащего заявителю на праве собственности с кадастровым номером 63:09:02 02 051:29 в размере 270 250 811,38 руб., а также определения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра в сумме 6483,22 руб.

В обоснование заявления указало, что открытое акционерное общество «МИС» является собственником земельного участка площадью 195929 кв.м., расположенного адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Громовой, д.35 и плательщиком земельного налога. В связи с увеличением кадастровой стоимости земельных участков пропорционально увеличилось и налоговое бремя заявителя как налогоплательщика земельного налога.

По мнению заявителя, такая ситуация обусловлена несоблюдением процедуры проведения кадастровой оценки земель, предусмотренной статьей 66 Земельного кодекса РФ; Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 года № 316; Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными Приказом Минэкономразвития от 1 февраля 2007 года № 39, а именно: при проведении государственной кадастровой оценки спорного земельного участка он был отнесен к седьмому виду разрешенного использования, между тем, земельный участок должен быть отнесен к 9 виду разрешенного использования, поскольку по целевому назначению все объекты, расположенные на земельном участке, являются производственными, соответствующими зоне ПК-3,; в отчете содержатся данные о стоимости объектов -аналогов, используемых для расчета удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по 7 группе разрешенного использования. Из 114 объектов -аналогов 70 % составляют стоимость помещений и зданий без земельных участков, что свидетельствует о применении при составлении отчета недостоверной информации о рыночной стоимости объектов; исполнителем работ собрана недостаточная информация при определении факторов и значения факторов стоимости земельных участков, использованных при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов Самарской области, при этом необоснованно не был учтен фактор экологической опасности и загрязненности земельного участка; кадастровая стоимость земельного участка заявителя определена на основании удельного показателя кадастровой стоимости 6483,22 рубля, тогда как утвержденный средний удельный показатель кадастровой стоимости для земельных участков по 7 группе разрешенного использования составляет 6479,57 рублей. Разница в сторону увеличения кадастровой стоимости земельного участка для заявителя составила 715140 руб. 85 коп.

Правительство Самарской области, привлеченные к участию в деле Управление Роснедвижимости по Самарской области, филиал ФГУП

«Федеральный кадастровый центр «Земля» с заявлением открытого акционерного общества «МИС» не согласились.

Решением Самарского областного суда от 17 ноября 2009 года открытому акционерному обществу «МИС» отказано в удовлетворении заявления.

В кассационной жалобе ОАО «МИС» просит решение отменить, как постановленное с нарушением норм материального и процессуального права.

Относительно доводов кассационной жалобы правительством Самарской области поданы возражения.

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.

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 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).

При такой ситуации суд правильно пришел к выводу о законности постановления 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 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 63:09:02 02 051:29 в размере 1 270 250 811,38 руб., а также удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра в разрезе 7 вида разрешенного использования в сумме 6483,22 руб.

Данный вывод подтверждается имеющимися в деле доказательствами, проверенными и оцененными по правилам статьи 362 ГПК РФ, что нашло обстоятельное, мотивированное отражение в решении.

Как видно из обстоятельств дела, работы по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов проводились федеральным государственным унитарным предприятием «Федеральный кадастровый центр «Земля» на основе заключенного с уполномоченным на то органом исполнительной власти государственного контракта на выполнение соответствующих работ

Контракт заключен по итогам конкурса (протокол рассмотрения заявок № Р - 57 от 20 апреля 2007 года). В соответствии с наряд-заказом № 1/11/ГК № К - 07\87 от 29 июня 2007 года ФГУП «ФКЦ «Земля» (далее ФКЦ) поручил выполнение работ по формированию перечня объектов оценки на территории Самарской области Самарскому филиалу ФГУП ФКЦ «Земля».

Работы Самарским филиалом ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» по формированию перечня объектов оценки проведены на основе предоставленного территориальным органом Роснедвижимости кадастрового плана территории в электронном виде по состоянию на 1 января 2007 года по установленной форме Работа по формированию перечней включала в себя получение от ФГУП «ФКЦ «Земля» исходных перечней земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области в разрезе кадастровых районов; присвоение земельным участкам номера вида разрешенного использования; присвоение земельным участкам кода КЛАДР (классификатора адресов России). В результате были сформированы три перечня: перечень объектов оценки (№1); перечень земельных участков, не вошедших в состав объектов оценки (№ 2); перечень дублирующихся записей (№3). Сформированные перечни земельных участков были направлены в адрес Заказчика (Роснедвижимости).

Указанный выше земельный участок был оценен по 7 виду, как «земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии». Номер вида разрешенного использования в графе 10 был установлен территориальным отделом № 2 Управления Роснедвижимости по Самарской области. Основанием к отнесению их к 7 пункту Типового перечня явилось свидетельство о праве постоянного бессрочного пользования. Впоследствии, после перехода права собственности на строения и земельный участок, при

разделе последнего, вид разрешенного использования новыми собственниками не изменялся

По результатам проведенных работ был составлен отчет. В качестве исходной информации для проведения работ использовались: перечень объектов оценки, классификатор адресов России, предоставленный Роснедвижимостью; специальное программное обеспечение «Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов», перечень городских населенных пунктов, утвержденный протоколом заседания рабочей группы при правительстве Самарской области по созданию системы кадастра недвижимости в Самарской области от 31 июля 2007 года; дежурные кадастровые карты населенных пунктов по состоянию на 1 января 2007 года, оцениваемых по технологии, предусмотренной для городских населенных пунктов; информация о факторах стоимости земельных участков населенных пунктов, по состоянию на 1 января 2007 года, предоставленная Заказчиком и органами местного самоуправления Самарской области. Дежурные карты кадастрового деления (карты кадастровых кварталов земельных участков) использовались в качестве основы для создания слоев цифровых тематических карт, содержащих информацию о факторах стоимости и объектах-аналогах на территории городских населенных пунктов.

В ходе работ собирались данные, представляющие собой адресно-координатные характеристики и показатели качества и количества объектов инфраструктуры. Каждый земельный участок - объект оценки и объекты - аналоги были описаны в разрезе факторов стоимости. Для описания земельных участков городских населенных пунктов создавались электронные карты, слои которых содержали информацию о значениях факторов стоимости в разрезе каждого городского населенного пункта, то есть значения факторов стоимости рассчитывались с электронных слоев, и каждый объект оценки и объект-аналог городского населенного пункта получил свои индивидуальные характеристики, в результате чего каждый земельный участок, в том числе принадлежащий заявителю, имеет индивидуальную кадастровую стоимость, которая отличается от стоимости, рассчитываемой заявителем на основе среднего удельного показателя кадастровой стоимости для земельных участков по 7 группе разрешенного использования (Приложение №2).

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). В ходе сбора рыночной информации о ценах предложений по продаже земельных участков и единых объектов недвижимости в населенных пунктах Самарской области по всем видам использования была представлена информация по 3729 объектам, в том числе по г. Тольятти - 1009. Для получения рыночной информации использовались официальные источники информации, перечень которых содержится в Отчете.

Аналогичные источники входят в Перечень источников исходной информации, утвержденных на заседании рабочей группы при Правительстве

Самарской области по созданию системы кадастра недвижимости в Самарской области от 31 июля 2007 года

В целях удаления «выбросов» проводился статистический анализ годной рыночной информации. На основании статистического анализа рыночной информации была определена и устранена информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости, для обеспечения непротиворечивости и интерпретируемости рыночной информации, используемой для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области. Результаты статистического анализа приведены в отчете.

Статистически значимые модели расчета кадастровой стоимости земельных участков построены для каждой группы земельных участков в составе земель населенных пунктов Самарской области в рамках видов разрешенного использования. В приложении 7 к отчету для каждого вида разрешенного использования представлены таблицы, описывающие построение модели для расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков был проверен Роснедвижимостью на соответствие Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 года № 39, о чем составлен акт проверки № 2.

Доводы кассационной жалобы не могут повлиять на отмену решения. Все они аналогичны доводам заявления, рассмотренного судом первой инстанции. При этом утверждения заявителя о нарушении положений действующего законодательства при принятии оспариваемого нормативного правового акта и подготовке отчета, на основании которого подготовлены результаты кадастровой оценки земельных участков заявителя, не основаны на объективных критериях, носят предположительный характер. По результатам проверки Роснедвижимостью принято решение о соответствии Отчета методическим указаниям. Проведение экспертизы отчета с использованием специального программного обеспечения не ставит под сомнение результаты государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 63:09:02051:0029.

Утверждения заявителей касательно неправильного определения вида разрешенного использования земельных участков также не могут изменить правовой судьбы постановленного решения.

Как уже было отмечено, спорные земельные участки поставлены на кадастровый учет с определенным видом разрешенного использования на основании свидетельства о праве постоянного бессрочного пользования, который, в последствии, не изменялся. Поэтому у суда нет повода для суждений о нарушении Роснедвижимостью методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 года N 39,

а также Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29 июня 2001 г. №П/0152, по этому основанию, на чем настаивает заявитель. Принимая решение, суд правильно исходил из того, что открытое акционерное общество «МИС» не лишено возможности обратиться в соответствующие органы с заявлением для разрешения данного вопроса в установленном порядке.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 361, 362 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ

**о п р е д е л и л а:**

решение Самарского областного суда от 17 ноября 2009 года оставить без изменения, кассационную жалобу открытого акционерного общества «МИС» - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

