



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32- Г10-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

«17» марта 2010 г.

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

председательствующего

В.П. Меркулова

судей

Г.В.Макарова и В.Б. Хаменкова

при секретаре

Н.В. Федоровой

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе Правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 22 декабря 2009 г., которым заявление ОАО «Саратовский электроприборостроительный завод имени Серго Орджоникидзе» и ОАО «НИТИ-Тесар» удовлетворено, 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 г. № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в части утверждения средних значений удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе 9 вида разрешенного использования в кадастровом квартале 64:48:03 03 33 в сумме 3186,21 руб. за квадратный метр и в кадастровом квартале 64:48:06 01 07 в сумме 2743,38 руб кв.м. и отказано в удовлетворении заявления ОАО «Роберт Бош Саратов» о признании недействующим вышеназванного постановления Правительства Саратовской области.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Макарова Г.В., объяснения представителя Правительства Саратовской области – Глебова П.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ОАО «Саратовский электроприборостроительный завод им.Серго

Орджоникидзе» – Арестовой Г.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гончаровой Н.Ю., полагавшей оставить решение суда без изменения, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

7 июля 2009 г. 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 и земельных участков населенных пунктов по состоянию на 1 января 2007 г. согласно приложениям №№ 1-4.

Составной частью Приложений являются таблицы среднего значения удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Саратовской области (Приложение № 1), кадастровой стоимости одного квадратного метра земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов) Саратовской области (Приложение № 2), кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов Саратовской области (Приложения № 3 и 4).

Согласно приложению № 1 утвержден средний удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земли 9 вида разрешенного использования кадастрового квартала 64:48:03 03 33 в городе Саратове в сумме 3186,21 руб. за квадратный метр; удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земли 9 вида разрешенного использования кадастрового квартала 64:48:06 01 07 в городе Саратове в сумме 2743, 38 руб. за квадратный метр; удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земли 9 вида разрешенного использования кадастрового квартала 64:50 02 13 03:04 в городе Энгельсе Саратовской области в сумме 1617,70 руб. за квадратный метр.

ОАО «Роберт Бош Саратов», являющееся собственником земельного участка, расположенного по адресу Саратовская область, г.Энгельс, проспект Фридриха Энгельса 139, в кадастровом квартале 64:50:02 13 03:04, ОАО «НИТИ-Тесар», являющееся собственником земельного участка, расположенного по адресу г.Саратов, ул.Шелковичная, 186 в кадастровом квартале № 64:48:06 01 07:0021, ОАО «Саратовский электроприборостроительный завод имени Серго Орджоникидзе», являющееся арендатором земельного участка, расположенного по адресу: г.Саратов, ул.Большая Садовая, 239, в кадастровом квартале № 64:48:030333:0007 обратились в суд с заявлением (в окончательной редакции) об оспаривании приведённых положений, указывая на то, что утверждённая оспариваемым Постановлением кадастровая оценка является явно завышенной и необоснованной, поскольку при проведении оценки

нарушена предусмотренная действующим федеральным законодательством процедура. Кроме того, указали на то, что Постановлением Правительства Саратовской области от 24 января 2003 г. № 6-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений в Саратовской области» была установлена кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков, исходя из которой рассчитывались налоговые и арендные платежи. Данное постановление было отменено постановлением Правительства Саратовской области от 30 ноября 2007 г. № 423-П. Оспариваемым постановлением Правительства Саратовской области (№ 270-П) были утверждены новые результаты государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2007 г., что, по мнению заявителей, является неправомерным.

По делу постановлено приведенное выше решение.

В кассационной жалобе Правительство Саратовской области ставит вопрос об отмене постановленного судом решения в части удовлетворения заявленных требований ОАО «Саратовский электроприборостроительный завод имени Серго Орджоникидзе» и ОАО «НИТИ-Тесар», считая его в этой части незаконным и необоснованным. В части отказа в удовлетворении заявления ОАО «Роберт Бош Саратов» решение не обжалуется.

Проверив материалы дела и обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для ее удовлетворения.

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 которой устанавливается Правительством Российской Федерации. Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 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 г. № 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 г. № 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, 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 ФГКП «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 кадастровых кварталов 64:48:03 03 33 и 64:48:06 01 07 в г.Саратове по землям 9 вида разрешенного использования, в состав которого входят и земельные участки заявителей, утвержденные суммы (3186,21 руб. и 2743,48 руб. за квадратный метр), не соответствуют отчету, прошедшим проверку в Роснедвижимости (данные показатели составили 3619,0 руб. за квадратный метр и 3560,71 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 кадастровых кварталов 64:48:03 03 33 и 64:48:06 01 07.

Изложенное подтверждается также сообщением Управления Роснедвижимости Саратовской области от 24 июля 2009 г., 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 обоснованному 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 указанным выше кадастровым кварталам за квадратный метр установлен произвольно, без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земли и утверждения ее результатов.

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

С учетом изложенного, судом постановлено законное и обоснованное решение.

Доводы кассационной жалобы Правительства области о том, что Правительство области вправе утвердить любые значения кадастровой оценки земель в размере, не превышающем показатели, содержащиеся в отчете исполнителя работ по государственной кадастровой оценке земель, являются несостоятельными, так как противоречат положениям действующего федерального законодательства.

Согласно Правил проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 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 без соблюдения установленной законодательством процедуры определять показатели кадастровой оценки земель. Административный регламент устанавливает права и обязанности только Роснедвижимости и его территориальных управлений по субъектам Российской Федерации в сфере организации государственной кадастровой оценки земли, что не указывает на наделение органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации полномочиями по произвольному установлению или изменению результатов государственной кадастровой оценки земли.

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

определила:

решение Саратовского областного суда от 22 декабря 2009 г. оставить без изменения, а кассационную жалобу Правительства Саратовской области – без удовлетворения.

Председательствующий

В.П. Меркулов

Судьи

Г.В. Макаров

В.Б. Хаменков