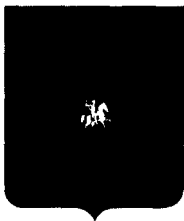


4



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 8-Г10-10

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 июля 2010 года

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

председательствующего В.Н. Пирожкова,

судей В.Б. Хаменкова и Т.И. Ерёменко

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе ООО «Переславский торговый двор» на решение Ярославского областного суда от 24 марта 2010 года, которым ООО «Переславский торговый двор» и Сазанову И.П. отказано в удовлетворении заявлений о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим постановления правительства Ярославской области от 24 декабря 2007 года № 729-а «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ярославской области» в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель для первого, третьего и пятого видов разрешенного использования в г. Переславль-Залесский, в части определения кадастровой стоимости земли в г. Гаврилов-Ям.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хаменкова В.Б., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гончаровой Н.Ю., полагавшей, что решение суда подлежит оставлению без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

24 декабря 2007 года правительством Ярославской области принято постановление № 729-а «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ярославской области».

Постановление официально опубликовано в издании «Губернские вести» № 4 от 23 января 2008 года, № 16 от 29 февраля 2008 года.

Данным постановлением утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ярославской области по состоянию на 1 января 2008 года, а именно средние взвешенные по площади значения удельных показателей кадастровой стоимости земель, в том числе по городу Переславль-Залесский для первого вида разрешенного использования в размере 2120,12 руб. за квадратный метр, для третьего вида разрешенного использования в размере 2312,25 руб. за квадратный метр и 5581,92 руб. за квадратный метр для пятого вида разрешенного использования, а также по городу Гаврилов-Ям.

ООО «Переславский торговый двор» обратилось в суд с заявлением об оспаривании указанного постановления правительства Ярославской области в части утверждения кадастровой стоимости земель в городе Переславль-Залесский по первому, третьему и пятому видам разрешенного использования.

В обоснование своих требований общество указывало на то, что является собственником трех земельных участков в городе Переславль-Залесском, отнесенным соответственно к первому, третьему и пятому виду разрешенного использования, утвержденная оспариваемым постановлением кадастровая оценка для участков данных видов использования является явно завышенной и необоснованной, поскольку при проведении оценки нарушены требования Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 года № 316, Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли от 15 февраля 2007 года № 39 и Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29 июня 2007 года № П/0152.

При проведении оценки не была собрана достаточная и достоверная рыночная информация о земельных участках, имеются сомнения в достоверности сведений об объектах – аналогах, использованных при расчете кадастровой стоимости принадлежащих заявителю земельных участков, в связи с чем установленные оспариваемым постановлением размеры средних удельных показателей кадастровой стоимости экономически не обоснованы, что существенным образом нарушает права общества как плательщика земельного налога.

Сазанов И.П. обратился в суд с заявлением об оспаривании указанного выше постановления правительства Ярославской области в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных в городе Гаврилов-Ям, в обоснование своих требований ссылаясь на то, что является собственником земельного участка в городе Гаврилов-Ям, исчисленная в соответствии с установленными данным

постановлением правительства области удельными показателями кадастровая стоимость его земельного участка многократно превышает его рыночную стоимость, что свидетельствует о нарушении положений статьи 66 Земельного кодекса РФ, постановления Правительства РФ от 8 апреля 2000 года № 316 и значительно ограничивает права заявителя как плательщика земельного налога.

Решением Ярославского областного суда от 24 марта 2010 года в удовлетворении требований ООО «Переславский торговый двор» и Сазанова И.П. отказано.

В кассационной жалобе ООО «Переславский торговый двор» ставит вопрос об отмене постановленного судом решения, ссылаясь на его незаконность.

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 РФ от 28 июня 2007 года № 215.

В силу положений указанного Административного регламента (пункты 9.6 – 9.12) проверка результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков проводится Роснедвижимостью, в компетенцию которой входит проверка соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации, методических и нормативно-технических документов при определении кадастровой стоимости земельных участков, правильности расчетов и полученных результатов.

Роснедвижимость осуществляет проверку отчета исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации на соответствие 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 решение о соответствии отчета Методическим указаниям либо о выявлении нарушений таких указаний. Данное решение оформляется актом проверки.

В случае принятия решения о соответствии отчета Методическим указаниям Роснедвижимость направляет согласованные сведения о кадастровой стоимости земельных участков (результаты государственной кадастровой оценки земель) в Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации вместе с актом проверки, которое и представляет их на утверждение в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

С учетом изложенного, Роснедвижимость является единственным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, компетентным осуществлять проверку правильности проведения работ по государственной кадастровой оценке земель, в том числе и соблюдения исполнителем работ по определению кадастровой стоимости земель утвержденных приказом Минэкономразвития от 15 февраля 2007 года № 39 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

При таких обстоятельствах, процедура государственной кадастровой оценки земель предполагает, что орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации утверждает те результаты государственной

кадастровой оценки земель, в отношении которых Роснедвижимостью была проведена соответствующая проверка и принято решение о соответствии проведенных работ Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что работы по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Ярославской области проводились ФГУП «ФКЦ «Земля», отчет о результатах работ которого прошел проверку в Роснедвижимости, что подтверждается Актом проверки от 21 декабря 2007 года.

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов утверждены Правительством области 24 декабря 2007 года путем принятия оспариваемого постановления.

С учетом изложенного, суд пришел к обоснованному выводу о том, что государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов Ярославской области, в том числе в городах Переславль-Залесский и Гаврилов-Ям, проведена и оспариваемое постановление принято с соблюдением требований действующего федерального законодательства, в установленном им порядке и в пределах компетенции уполномоченных на то органов государственной власти.

Судом тщательным образом проверялись доводы заявителей о том, что кадастровая оценка проведена на основании информации о рыночной стоимости земельных участков и объектов-аналогов, собранной из незначительного количества источников, достоверность которых вызывает сомнения, однако они в ходе судебного разбирательства своего подтверждения не нашли, в связи с чем суд, руководствуясь требованиями статей 67, 196, 198 ГПК РФ, пришел к правомерному выводу об их необоснованности.

Мотивы, по которым суд пришел к такому выводу, исчерпывающим образом изложены в судебном решении. Оснований не согласиться с ними Судебная коллегия не находит.

При этом суд правомерно отметил, что проверка доводов о недостоверности представленной риэлторами информации выходит за рамки судебного нормоконтроля, осуществляемого судом в порядке главы 24 ГПК РФ.

Утверждения заявителей о том, что кадастровая стоимость принадлежащих им земельных участков, рассчитанная с применением установленных оспариваемым постановлением средних удельных показателей, намного превышает рыночную стоимость указанных участков, само по себе о недостоверности результатов кадастровой оценки земель свидетельствовать не может.

В силу пунктов 4, 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земли, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 года №316, государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

Из изложенного следует, что при осуществлении кадастровой оценки земель оценке подлежат не конкретные земельные участки как объекты недвижимости, а массивы земель, классифицированные по целевому назначению и виду функционального использования, а сама оценка производится с применением методов именно массовой оценки недвижимости.

Таким образом, рыночная и кадастровая оценка земли основаны на различных принципах, следовательно, их значения для каждого конкретного земельного участка могут не соответствовать друг другу.

Доводы кассационной жалобы ООО «Переславский торговый двор» о нарушении судом норм материального и процессуального права не свидетельствуют, основаны на ошибочном толковании заявителем положений действующего законодательства, подлежащих применению к спорным отношениям, в связи с чем отмену постановленного судом решения повлечь не могут.

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

определила:

решение Ярославского областного суда от 24 марта 2010 года оставить без изменения, а кассационную жалобу ООО «Переславский торговый двор» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи