



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 85-Г11-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 августа 2011 года

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

председательствующего Хаменкова В.Б.,

судей Борисовой Л.В. и Горчаковой Е.В.

при секретаре Аверине А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе Старинской А.Н. на решение Калужского областного суда от 24 мая 2011 года, которым отказано в удовлетворении ее заявления о признании недействующим постановления правительства Калужской области от 6 июля 2009 года № 257 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) Калужской области» в части утверждения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED]

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Хаменкова В.Б., объяснения представителя Старинской А.Н. – Парфёновой О.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, возражения против жалобы представителей правительства Калужской области – Дорониной О.М., Управления Росреестра по Калужской области – Ключковой Н.Ю. и Орловой Ю.В., представителя ООО «Экспертиза плюс» Земских Н.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Титовой А.А., полагавшей, что решение суда подлежит оставлению без изменений, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

правительством Калужской области 6 июля 2009 года принято постановление № 257 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) Калужской области», которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калужской области по состоянию на 1 января 2007 года, а именно: кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов Калужской области (приложение № 1); средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Калужской области (приложение № 2), средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) Калужской области (приложение № 3).

Постановление опубликовано в издании «Собрание нормативных правовых актов органов государственной власти Калужской области», № 65 (приложение к газете «Весть», № 478, 19 декабря 2009 года).

Старинская А.Н. обратилась в суд с заявлением о признании недействующим названного выше постановления правительства Калужской области в части утверждения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] ссылаясь на его противоречие требованиям федерального законодательства, поскольку кадастровая стоимость указанного земельного участка, принадлежащего ей на праве собственности, установленная в размере [REDACTED] руб., значительно превышает его рыночную стоимость.

Решением Калужского областного суда от 24 мая 2011 года в удовлетворении заявления Старинской А.Н. отказано.

В кассационной жалобе Старинская А.Н. просит решение отменить как незаконное и необоснованное.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

В соответствии с пунктами «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Согласно статье 76 Конституции 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. Законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым в соответствии с частями первой и второй данной статьи. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в

Российской Федерации, действует федеральный закон (части 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

В силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. 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 были утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, установившие, что 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). В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков (пункт 8). 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).

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39 были утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее по тексту - Методические указания).

Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 215 был утвержден Административный регламент исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее по тексту - Регламент), определяющий последовательность и сроки осуществления действий Федерального агентства кадастра объектов

недвижимости (далее по тексту - Роснедвижимости) и территориальных органов Роснедвижимости - Управлений Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации, порядок взаимодействия между названными органами власти, 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.

Согласно пункту 3 Регламента государственная функция по организации проведения государственной кадастровой оценки земель выполняется Роснедвижимостью и Управлениями Роснедвижимости по субъектам Российской Федерации.

Указом Президента Российской Федерации от 5 декабря 2008 года № 1847 Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости упразднено, его функции возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, созданную в результате переименования Федеральной регистрационной службы и возложения на нее функций по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

Согласно пункту 4 Регламента исполнение государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель включает следующие административные процедуры: подготовка документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации; формирование перечня подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков Российской Федерации; выбор исполнителя работ по кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Федерации; контроль за ходом выполнения работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации; проверка результатов работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации и представление результатов государственной кадастровой оценки земель органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации на утверждение; утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации; внесение сведений об экономических характеристиках земельных участков (сведений о кадастровой стоимости земельных участков) в государственный земельный кадастр, определение кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет, а также земельных участков, в отношении которых прошли государственный кадастровый учет текущие изменения, связанные с изменением категории земель, вида разрешенного использования или уточнением площади земельных участков; разъяснение результатов государственной кадастровой оценки земель.

В целях разъяснения положений Методических указаний приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29 июня 2007

года № П/0152 были утверждены Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее по тексту - Технические рекомендации).

Судом установлено, что постановлением правительства Калужской области № 224 от 23 августа 2003 года утверждались результаты государственной оценки земель поселений Калужской области, проводившейся в 2002 году.

Пунктом 3 Правил государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316, предусмотрено, что государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в пять лет.

В целях исполнения требований постановления Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 правительством Калужской области было принято постановление № 281 от 9 ноября 2006 года «О государственной кадастровой оценке земель Калужской области», предусматривавшее создание межведомственной комиссии по контролю за ходом выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель Калужской области, и утвердившее положение об этой межведомственной комиссии.

Управлением Роснедвижимости по Калужской области в порядке реализации функции по организации работ по государственной кадастровой оценке был составлен и 3 августа 2007 года утвержден перечень объектов оценки - земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Калужской области в количестве 348.914 земельных участков.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 745 утверждена Федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)».

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года № 560 утверждена подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2012 годы)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)».

Этими постановлениями Правительства Российской Федерации предусмотрено финансирование работ по государственной оценке недвижимости, в том числе и за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

Для целей выбора исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Калужской области, подлежащих оплате за счет средств областного и муниципальных бюджетов, был проведен открытый аукцион, победителем которого 24 октября 2007 года признано ООО «Экспертиза плюс».

С данным обществом были заключены государственный и муниципальные контракты на проведение указанных работ. В частности, работы по кадастровой оценке земельных участков в пределах

муниципального образования «Город Калуга», на территории которого находится земельный участок заявителя Старинской А.Н., выполнялись на основании государственного контракта на проведение работ по государственной оценке земель населенных пунктов от 6 ноября 2007 года между Министерством экономического развития Калужской области, ООО «Экспертиза плюс», Управлением Роснедвижимости по Калужской области и муниципального контракта на проведение работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов от 9 ноября 2007 года между Городской Управой (исполнительно-распорядительным органом) городского округа «Город Калуга», ООО «Экспертиза плюс». Управлением Роснедвижимости по Калужской области.

Вышеназванные контракты от 6 и 9 ноября 2007 года предусматривали обязанность ООО «Экспертиза плюс» выполнить договорные обязательства в соответствии с условиями прилагаемых к контрактам технических заданий при соблюдении, в том числе, требований Методических рекомендаций и Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)», с использованием для проведения работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов специального программного обеспечения «Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов», размещенного на официальном сайте Роснедвижимости, и с оформлением результатов работ в виде отчета, соответствующего рекомендуемой форме отчета, утвержденной Роснедвижимостью.

12 ноября 2007 года Управление Роснедвижимости по Калужской области передало по акту перечень объектов оценки, утвержденный им 3 августа 2007 года, - земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Калужской области по состоянию на 1 января 2007 года исполнителю работ ООО «Экспертиза плюс».

Пунктом 1.2 Методических указаний и пунктом 1.2 Технических рекомендаций предусмотрено, что кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов производится в разрезе 16 видов разрешенного использования.

В суд первой инстанции были представлены акт проверки отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков, проводившейся с 23 января по 24 февраля 2009 года, выполненный по форме, предусмотренной приложением 7 Регламента, и письмо, направленное Управлению Роснедвижимости по Калужской области от 2 марта 2009 года № МП/0345, из которых следует, что вышеупомянутый Отчет являлся предметом проверки Роснедвижимости; по результатам проверки Роснедвижимостью принято решение о соответствии отчета Методическим указаниям.

Управление Роснедвижимости по Калужской области 16 июня 2009 года представило результаты государственной кадастровой оценки земель

населенных пунктов в Калужской области на утверждение в Правительство Калужской области.

Результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калужской области утверждены принятым в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Закона Калужской области «О Правительстве Калужской области» и главой 6 постановления правительства Калужской области от 26 апреля 2004 года № 119 «О регламенте Правительства Калужской области» постановлением правительства Калужской области от 06 июля 2009 года № 257 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) Калужской области».

В силу статьи 53 Закона Калужской области «О нормативных правовых актах органов государственной власти Калужской области» официальным опубликованием нормативного правового акта органов государственной власти Калужской области считается первая его публикация в газете «Весть» или «Собрании нормативных правовых актов органов государственной власти Калужской области».

В соответствии с пунктами 11.2 и 11.3 Регламента Управлением недвижимости по Калужской области была проведена проверка соответствия утвержденных правительством Калужской области результатов государственной кадастровой оценки земель результатам государственной кадастровой оценки земель, представленным данному органу исполнительной власти на утверждение.

Из представленного в суд протокола, выполненного по форме, предусмотренной приложением 10 Регламента, следует, что по результатам проверки, проводившейся в период 7-8 июля 2009 года, Управлением Роснедвижимости по Калужской области принято решение о том, что результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденные правительством Калужской области, соответствуют результатам государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, представленных на утверждение.

При рассмотрении дела в суде установлено, что в отношении земельного участка заявительницы оспариваемое постановление правительства Калужской области содержит такие же данные по вопросу о его кадастровой стоимости, что и те, которые содержались в представленных в этот орган исполнительной власти на утверждение результатах проведенной кадастровой оценки земель, содержащихся в приложении № 16 к Отчету, выполненному ООО «Экспертиза плюс» - в обоих документах кадастровая стоимость этого участка указана в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Утвержденные результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Калужской области Управлением Роснедвижимости по Калужской области были переданы в целях размещения в АИС ГКН в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Калужской области.

Вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют том, что государственная кадастровая оценка проведена компетентной организацией,

с участием и под контролем уполномоченных государственных органов управления недвижимостью; результаты оценки были представлены на утверждение в правительство Калужской области. Оспариваемое заявителем постановление правительства Калужской области принято в рамках компетенции субъекта Российской Федерации по вопросу совместного ведения и при соблюдении процедур проведения государственной кадастровой оценки земель.

В результате судебного разбирательства суд обоснованно посчитал несостоятельными доводы представителя заявительницы о несоблюдении установленной процедуры государственной кадастровой оценки земель, повлекшее за собой нарушение прав заявительницы, исходя из следующего.

В силу подпункта 2.2.1 пункта 2.2 Методических указаний расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, названных в подпунктах 1.2.1-1.2.10 Методических указаний, осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке: определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов; сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов; группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов; сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости; построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов; расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Как следует из сведений, содержащихся в разделе 3 (Описание работ) представленного суду Отчета, выполненного ООО «Экспертиза плюс», проведение расчета кадастровой стоимости земельных участков земель населенных пунктов Калужской области в составе видов разрешенного использования земель, названных в подпунктах 1.2.1-1.2.10 Методических указаний, осуществлялось в вышеуказанном порядке.

Судом при разбирательстве дела проверялось соответствие проведенной процедуры расчета кадастровой стоимости земельных участков требованиям пункта 2.2 Методических указаний.

В силу подпункта 2.2.2 пункта 2.2 Методических указаний состав факторов стоимости определяется для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости субъекта Российской Федерации. В состав факторов стоимости должны быть включены факторы стоимости, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов. Состав факторов стоимости обосновывается.

Обоснование выбора факторов стоимости приводится в пункте 3.2.1 Отчета, содержащем сведения о том, что факторы стоимости земельных участков определялись на основании примерного перечня факторов стоимости земельных участков, предусмотренного Техническими

рекомендациями, с учетом анализа их значимости для целей определения стоимости земли.

Судом установлено, что 7 декабря 2007 года состоялось заседание межведомственной комиссии по контролю за ходом выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, согласовавшей состав факторов стоимости земельных участков из состава земель населенных пунктов Калужской области в разрезе групп видов разрешенного использования, указанных в подпунктах 1.2.1-1.2.10 пункта 1.2 Методических указаний.

В соответствии с положениями подпункта 2.2.3 пункта 2.2 Методических указаний ООО «Экспертиза плюс» при проведении работ по государственной кадастровой оценке земель был осуществлен сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов из источников, содержащих достоверную информацию, а именно, для этого использовались государственный земельный кадастр и муниципальные фонды данных и базы данных, что следует из пункта 3.2.2. Отчета и подтверждается представленными в суд сведениями из таблицы № 2 приложения № 7 к Отчету, выполненному ООО «Экспертиза плюс».

Согласно сведениям пункта 3.2.3 Отчета в целях определения значений факторов стоимости объектов оценки и объектов-аналогов были сформированы цифровые тематические карты. Данные, содержащиеся в слоях цифровых карт, подтверждают реальность получения ООО «Экспертиза плюс» информации об утвержденных факторах стоимости.

Судом установлено также, что полученные данные об объектах оценки, в частности, о земельных участках по 9 виду разрешенного использования, в том числе и по земельному участку заявительницы, отображены в приложении № 7 к Отчету.

Приводившиеся при рассмотрении дела её представителем доводы о том, что при проведении кадастровой оценки не были учтены конкретные факторы: расположение ЛЭП и состояние поверхности в месте нахождения земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], влияющие на его стоимость, не могут служить основанием к удовлетворению заявления, поскольку в ходе выполнения рассматриваемых работ в соответствии с указанными выше нормами проводилась массовая оценка земельных участков, а не индивидуальных земельных участков.

Согласно пункту 3.2.4 Отчета группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов для 9 вида разрешенного использования не производилась; все земельные участки данного вида разрешенного использования земель рассматривались как одна группа, что не противоречит подпункту 2.2.4 Методических указаний.

В соответствии с подпунктом 2.2.5. Методических указаний для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Калужской области осуществлялся с использованием 83

источников рыночной информации. Сведения об использовавшихся источниках информации приведены в Таблице 6 Приложения 7 к Отчету. Для 9 вида разрешенного использования была получена информация из 23 источников, сведения о которых приведены в графе 48 Таблицы 7 Приложения 7.

Какие-либо данные, которые бы давали основания поставить под сомнение то, что при выполнении ООО «Экспертиза плюс» работ по определению кадастровой стоимости земель в действительности использовались упомянутые источники информации (при том, что сведения о приведены во взаимосвязи с конкретными объектами недвижимости), в суд не представлены.

В силу подпункта 2.2.5 Методических указаний информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов. В целях определения достоверности собранной рыночной информации проводится ее статистический анализ. На основании статистического анализа рыночной информации определяется и устраняется информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости, обеспечивается непротиворечивость и интерпретируемость рыночной информации, используемой для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, проверяется репрезентативность выборки и выбираются факторы стоимости для построения статистических моделей.

Суду представлены Таблицы 15.1, 15.2, 16 Приложения 7 к Отчету, подтверждающие, что в ходе выполнения работ ООО «Экспертиза плюс» была проведена в соответствии с требованиями подпункта 2.2.5 Методических указаний проверка полученной рыночной информации на достаточность и достоверность. Результаты статистического анализа рыночной информации приведены в Таблице 16 Приложения 7 к Отчету.

Подпунктом 3.2.6.1 пункта 3.2.6 Технических рекомендаций установлено, что для каждой группы на основании анализа сформированной выборки определяются факторы стоимости, в наибольшей степени влияющие на стоимость земельных участков в данной группе. Выбор факторов стоимости для построения моделей может осуществляться двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессионным.

Экспертный метод предполагает выбор факторов стоимости земельных участков группы на основании экспертного мнения. Выбор каждого фактора стоимости должен быть обоснован.

Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве факторов стоимости для построения моделей тех факторов, которые в основном формируют стоимость земельных участков группы. С этой целью производится расчет коэффициентов корреляции факторов стоимости с рыночными стоимостями по формуле, выбор из всех коэффициентов значимости тех коэффициентов, значения которых не менее 0,2-0,3. Соответствующие этим коэффициентам значимости факторы стоимости

являются теми факторами, которые в основном формируют стоимость земельных участков группы.

Судом установлено, что пункт 3.2.6 Отчета содержит описание выбора факторов стоимости для построения моделей со ссылкой в точном соответствии на приведенные положения Технических рекомендаций. Выбор факторов стоимости согласно сведениям, изложенным в пункте 3.2.6 Отчета, определялся с использованием экспертного и корреляционно-регрессионного методов. Для 9 вида разрешенного использования были выбраны следующие факторы: «расстояние от объекта до центра городского населенного пункта (исторически сложившегося)», «престижность (ранг) городского населенного пункта». Результаты выбора факторов стоимости для построения модели для 9 вида разрешенного использования приведены в Таблице 18 Приложения 7 к Отчету.

Для группы земельных участков 9 вида разрешенного использования была построена статистическая модель расчета кадастровой стоимости путем определения значений коэффициентов (параметров) модели, которая удовлетворяет допустимым уровням критериев, определяющих статистическую значимость моделей данного вида. В результате чего была выбрана экспоненциальная модель. Выбор данной модели обосновывается Таблицами 19, 20, 21, 22, 26 Приложения 7 к Отчету.

Из представленных суду документов следует, что с учетом построенной в вышеуказанном порядке статистической модели была определена кадастровая стоимость земельного участка заявительницы путем умножения рассчитанного удельного показателя кадастровой стоимости этого земельного участка (на единицу площади) на величину его площади. Такой порядок расчета согласуется с требованиями, изложенными в пункте 2.2.7 Методических указаний.

Исследованные при рассмотрении дела доказательства свидетельствуют о том, что полученная ООО «Экспертиза плюс» и использованная им при выполнении работ информация проходила проверку на полноту сведений и непротиворечивость, что отражено в исследованных в судебном заседании материалах приложения № 7 к Отчету. Доказательством того, что полученная информация являлась достаточной, служит то обстоятельство, что на основании этой информации была построена статистическая модель для расчета кадастровой стоимости являвшейся объектом оценки земли; для построения модели было использовано необходимое количество объектов-аналогов.

Что касается ссылки заявительницы на пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающего равенство кадастровой и рыночной стоимости земельного участка в случаях определения его рыночной стоимости, то суд не может признать ее состоятельной, поскольку применительно к положениям пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент проведения вышеуказанных работ по государственной кадастровой оценке земель, оснований для определения кадастровой стоимости земельного участка в размере, не превышающем рыночную стоимость, не имелось.

С учетом этого суд правомерно указал, что представленный ему отчет ООО «НИКА», датированный 17 мая 2011 года, в котором приводятся сведения об определении рыночной стоимости участка с кадастровым номером [REDACTED], не может свидетельствовать об обоснованности доводов заявительницы.

Исследовался судом и акт экспертного исследования, составленный тем же ООО «НИКА» 12 мая 2011 года, который, как указал суд в решении, по существу содержит в себе суждения лица, выполнившего акт, о том как, по его мнению, должны были выполняться в данном случае работы по кадастровой оценке земель.

Подобные суждения не ставят под сомнение правильность работ по кадастровой оценке земель, выполненных ООО «Экспертиза плюс», которое было уполномочено на проведение этих работ; выполненных с применением специального программного обеспечения при соблюдении установленной процедуры под контролем Роснедвижимости.

Ссылка заявительницы на то, что в связи с принятием оспариваемого нормативного акта на неё незаконно возложена обязанность по уплате налогов в повышенном размере, с учетом установленных по делу обстоятельств нельзя признать состоятельной, поскольку данный акт актом, устанавливающим налоги или сборы, не является.

Иных доводов, по которым решение суда могло бы быть отменено, кассационная жалоба не содержит.

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

определила:

решение Калужского областного суда от 24 мая 2011 года оставить без изменения, а кассационную жалобу Старинской А.Н. - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи