



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №32-Г10-26

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 октября 2010 года

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

председательствующего	Меркулова В.П.
судей	Еременко Т.И. и Калининой Л.А.
при секретаре	Алешиной П.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению закрытого акционерного общества «Саратовоблжилстрой» о признании недействующим со дня принятия становления Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области» в части утверждения в приложении № 1 к данному Постановлению среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земли в разрезе 9 вида разрешенного использования в кадастровом квартале 64:50:02 13 02 в сумме 1648,05 руб./кв.м., а также в части утверждения в 2 приложении № 3 к данному Постановлению в строке № 35612 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:50:02 13 02:137 в размере 154 297 033 рублей 20 копеек

по кассационной жалобе ЗАО «Саратовоблжилстрой»  
на решение Саратовского областного суда от 21 июля 2010 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Меркулова В.П., объяснения представителя ЗАО «Саратовоблжилстрой»

Гвоздева С.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, возражения представителя Правительства Саратовской области Ильинова Д.В., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С. об оставлении решения без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

ЗАО «Саратовоблжилстрой», являясь арендатором трех земельных участков, расположенных в г. Энгельс Саратовской области, обратилось в областной суд с заявлением о признании недействующим со дня принятия постановления Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области» в части утверждения в приложении № 1 к данному Постановлению среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земли в разрезе 9 вида разрешенного использования в кадастровом квартале 64:50:02 13 02 в сумме 10623,46 руб./кв.м., а также в части утверждения в приложении № 3 к данному Постановлению в строке № 35612 кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером: 64:50:02 13 02:137 в размере 154 297 033 руб. 20 коп., ссылаясь на то, что указанная кадастровая стоимость этих земельных участков не имеет под собой экономической основы, утверждена без учета реальной рыночной стоимости аналогичных земельных участков, а Постановление Правительства Саратовской области № 270-П, утвердившее результаты кадастровой оценки, нарушает права и законные интересы ЗАО «Саратовоблжилстрой» в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности и способствует необоснованному завышению размера арендной платы за пользование земельными участками.

Постановление Правительства области в обжалуемой части является незаконным и противоречит положениям статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года N 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель». Указывает, что расчеты произведены с нарушением Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли от 15 февраля 2007 года N 39; нарушены требования Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель».

Решением Саратовского областного суда от 21 июля 2010 года постановлено: заявление ЗАО «Саратовоблжилстрой» оставить без удовлетворения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене решения суда ввиду того, что суд неправильно применил материальный закон, допустил существенные нарушения норм процессуального права, дал неправильную оценку доводам заявления.

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

В соответствии с частью 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения такого рода мероприятий устанавливается Правительством Российской Федерации. Органы дополнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, в соответствии с которыми Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

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. N 215, определяет последовательность и сроки осуществления действий (административных процедур) Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Роснедвижимость и ее территориальных органов - 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.

Судом установлено, что постановление Правительства области от 7 июля 2009 г. № 270-П (в редакции постановлений от 3 августа 2009 г., и от 26 августа 2009г.) утвердило результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области на 1 января 2007 г. в оспариваемой заявителем части, которые соответствуют данным отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области по стоянию на 1 января 2007 г., прошедшего проверку в Управлении Федерального агентства кадастра объектов недвижимости.

Утвержденные Постановлением № 270-П результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области соответствуют результатам государственной кадастровой оценки земель, получившим положительное заключение Роснедвижимости от 18-27 февраля 2009 года, и представленным Управлением Роснедвижимости по Саратовской области на утверждение Правительству Саратовской области.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений промышленности, по состоянию на 1 января 2007 г. осуществлена Роснедвижимостью в феврале 2009 г. по всем показателям, в том числе полноты и достоверности рыночной информации о стоимости земельных участков, а также правильности расчета кадастровой стоимости. По результатам проверки принято решение о соответствии отчета 6-Н/07 приведенным Методическим указаниям.

При таких обстоятельствах вывод суда об отказе в удовлетворении заявленных требований, сделан правильно.

Доводы кассационной жалобы о том, что при определении кадастровой стоимости одного квадратного метра земли, не учтена реальная рыночная стоимость каждого из земельных участков, нельзя признать состоятельными. Нормы пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ не содержат положений, что кадастровая стоимость земельного участка не должна превышать его рыночную стоимость.

Нарушения норм федерального законодательства при проведении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области не имеется.

Оснований для отмены решения суда, как о том ставится вопрос в кассационной жалобе, Судебная коллегия не усматривает.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Саратовского областного суда от 21 июля 2010 года оставить без изменения, а кассационную жалобу ЗАО «Саратовоблжилстрой» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи