



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №32-Г10-20

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 сентября 2010 года

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

председательствующего – Пирожкова В.Н.
судей – Анишиной В.И. и Борисовой Л.В.
при секретаре – Аверине А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе Правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 5 июля 2010 года, которым удовлетворено заявление Егоровой Н. [] И [] и Килодченко С. [] Н. [] о признании недействительным в части приложения №2 к постановлению Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Анишиной В.И., объяснения представителя Правительства Саратовской области Ильинова Д.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Власовой Т.А., полагавшей решение суда оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

7 июля 2009 года Правительством Саратовской области принято постановление № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области», которым в качестве

приложения № 2 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года.

В соответствии с указанным приложением в строке №38 по Энгельсскому муниципальному району утвержден средний уровень кадастровой стоимости 1 квадратного метра земли по седьмому виду разрешенного использования в размере [REDACTED] рублей.

Егорова Н.И., Килодченко С.Н. обратились в суд с заявлением об оспаривании приведённых положений, в обоснование своих требований ссылались на то, что являются собственниками нежилых помещений в зданиях, расположенных на земельном участке в [REDACTED], [REDACTED] области, с кадастровым номером [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], арендуемом заявителями на основании договора аренды. Согласно кадастровой выписке о земельном участке от 23 января 2009 года кадастровая стоимость земельного участка составляет [REDACTED] [REDACTED] рубля, из уведомления Комитета по управлению имуществом от 31 марта 2010 года следует, что арендная плата за пользование указанным земельным участком за период с 20 января по 31 декабря 2009 года составила [REDACTED] рублей.

Кроме того, незаконность постановления Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П в оспариваемой части заключается также в том, что Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Саратовской области в Правительство области представлены результаты кадастровой оценки, согласно которым по Энгельсскому муниципальному району средний уровень кадастровой стоимости одного квадратного метра земли по седьмому виду разрешенного использования составляет [REDACTED] рублей. Однако, Правительство Саратовской области без какого-либо экономического обоснования утвердило средний уровень кадастровой стоимости в размере [REDACTED] рублей.

Таким образом, по мнению заявителей, кадастровая стоимость данного земельного участка является завышенной и экономически не обоснованной, что приводит к необоснованному завышению арендной платы за пользование земельным участком и нарушает их права.

Решением Саратовского областного суда от 5 июля 2010 года заявление Егоровой Н.И., Килодченко С.Н. удовлетворено, признано недействующим и не подлежащим применению с момента вступления в законную силу решения суда приложение № 2 к постановлению Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в части утверждения в строке №38 среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов) Саратовской области в разрезе седьмой группы разрешенного использования по Энгельсскому муниципальному району в размере [REDACTED] рублей.

В кассационной жалобе Правительство Саратовской области ставит вопрос об отмене постановленного судом решения, считая его незаконным и необоснованным.

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

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 Российской Федерации от 28 июня 2007 года № 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 года № 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.

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 (Росреестр), 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.

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, 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 ФГУП «Госземкадастрсъемка» - 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 уровня кадастровой стоимости одного квадратного метра земель населенных пунктов Саратовской области в разрезе муниципальных районов (городских округов) Саратовской области по седьмому виду разрешенного использования, состав которого входит и арендуемый заявителями земельный участок, Правительством области утверждена сумма [REDACTED] рублей за квадратный метр, в то время как в соответствии с выпиской из отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков, прошедшего проверку в Роснедвижимости, данный показатель составил [REDACTED] рублей за квадратный метр.

Таким образом, судом с достоверностью установлено, что Правительством области без какого-либо экономического и правового обоснования в оспариваемом постановлении утверждены иные, отличные от содержащихся в отчете исполнителя работ по государственной кадастровой оценке земель, значения удельного показателя кадастровой стоимости земли по Энгельсскому муниципальному району по седьмому виду разрешенного использования.

При таких обстоятельствах, суд пришел к правомерному выводу о нарушении предусмотренной действующим законодательством процедуры государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области, поскольку утвержденный Правительством области удельный показатель кадастровой стоимости земли по Энгельсскому муниципальному району по седьмому виду разрешенного использования установлен произвольно, без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земли и утверждения ее результатов.

Факт установления в оспариваемом постановлении удельного показателя кадастровой стоимости земли по Энгельсскому муниципальному району Саратовской области, отличного от результатов кадастровой оценки земель, проведенной Поволжским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ, проверенных Роснедвижимостью, Правительство области в ходе судебного разбирательства не отрицало.

С учетом изложенного, судом постановлено законное и обоснованное решение.

В кассационной жалобе Правительство области указывает на то, что требования Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 28 июня 2007 года № 215, на органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации не распространяются, в связи с чем Правительство области вправе утвердить любые значения кадастровой оценки земель в размере, не превышающем показатели, содержащиеся в отчете исполнителя работ по государственной кадастровой оценке земель.

Между тем, подобные утверждения правильными признаны быть не могут, поскольку противоречат положениям действующего федерального законодательства.

Так, из Правил проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 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 произвольно, по собственному усмотрению без соблюдения установленной законодательством процедуры определять показатели кадастровой оценки земель.

При таких обстоятельствах обжалуемое решение суда является законным и обоснованным, оснований для его отмены по доводам, содержащимся в кассационной жалобе, не имеется.

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 5 июля 2010 года оставить без изменения, кассационную жалобу Правительства Саратовской области - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи