



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №32-Г10-37

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 декабря 2010 года

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

председательствующего – Пирожкова В.Н.  
судей – Анишиной В.И. и Ксенофонтовой О.А.  
при секретаре – Аверине А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе Правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 21 сентября 2010 года, которым удовлетворено заявление Общества с ограниченной ответственностью «Марксзернопродукт» (далее – ООО «Марксзернопродукт») о признании недействующими в части приложений №1 и №4 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 Асташкина А.Н., поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., 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» (далее –

Постановление), пунктом 1 которого утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года (приложения № 1 и 2) и результаты государственной кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года (приложения № 3 и 4).

ООО «Марксзернопродукт» обратилось в суд с заявлением о признании недействующим указанного Постановления в части утверждения в приложении №1 в разделе «Марксовский муниципальный район» средних значений удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе 9 вида разрешенного использования для кадастрового квартала 64:44:02 01 01 в размере 1045,97 рублей; для кадастрового квартала 64:44:10 01 02 в размере 1005,23 рублей, а также в части утверждения в приложении №4 в разделе «Марксовский муниципальный район» кадастровой стоимости земельных участков с кадастровым номером 64:44:02 01 01:0092 в размере 35 962 540,54 рублей; с кадастровым номером 64:44:10 01 02:0036 в размере 4 375 766,19 рублей.

В обоснование своих требований заявитель ссылаясь на то, что утвержденная оспариваемым Постановлением кадастровая оценка является необоснованной, поскольку при проведении оценки нарушена предусмотренная действующим федеральным законодательством процедура.

Решением Саратовского областного суда от 21 сентября 2010 года заявление ООО «Марксзернопродукт» удовлетворено, признаны недействующими и не подлежащими применению с момента вступления в законную силу решения суда приложение № 1 к постановлению Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П в части утверждения в строке № 180 раздела «Марксовский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:44:10 01 02 средних значений удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1005,23 рублей, в части утверждения в строке № 63 раздела «Марксовский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:44:02 01 01 средних значений удельных показателей кадастровой стоимости по 9 виду разрешенного использования в размере 1045,97 рублей за квадратный метр и приложение №4 в части утверждения в строке № 15953 раздела «Марксовский муниципальный район» кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:44:10 01 02:0036 в сумме 4 375 766 рублей 19 копеек и в части утверждения в строке № 11549 раздела «Марксовский муниципальный район» кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:44:02 01 01:0092 в сумме 35 962 540 рублей 54 копейки.

Правительство Саратовской области в кассационной жалобе просит решение отменить как незаконное и необоснованное, принять новое решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

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

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, из оспариваемого постановления следует, что Правительство Саратовской области утвердило результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и результаты государственной кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов в Саратовской области, арендатором которых является ООО «Марксзернопродукт» (в кадастровом квартале 64:44:02 01 01 в сумме 1045,97 рублей; в кадастровом квартале 64:44:10 01 02 в сумме 1005,23 рублей; кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:44:02 01 01:0092 в размере 35 962 540,54 рублей; с кадастровым номером 64:44:10 01 02:0036 в размере 4 375 766,19 рублей), которые не соответствовали удельным показателям кадастровой стоимости указанных земельных участков, представленным на утверждение Роснедвижимостью (в кадастровом квартале 64:44:02 01 01 в сумме 1390,13 рублей; в кадастровом квартале 64:44:10 01 02 в сумме 1399,33 рублей; кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:44:02 01 01:0092 в размере 47 795 449,66 рублей; с кадастровым номером 64:44:10 01 02:0036 в размере 6 091 283,49 рублей).

Изложенное подтверждается письмом Управления Роснедвижимости Саратовской области от 23 марта 2009 года № 4-556, актом проверки отчета Роснедвижимостью.

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, средние значения удельных показателей кадастровой

стоимости одного квадратного метра земли в разрезе 9 вида разрешенного использования в кадастровом квартале № 64:44:10 01 02 в сумме 1005,23 рублей кв.м., в кадастровом квартале № 64:44:02 01 01 в сумме 1045,97 рублей кв.м., как и кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64:44:10 01 02:0036 в сумме 4375766,19 рублей, 64:44:02 01 01:0092 в сумме 35962540,54 рублей.

При таких обстоятельствах, суд пришел к правомерному выводу о нарушении предусмотренной действующим законодательством процедуры государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области, в связи с чем, приложение № 1 к постановлению № 270-П в части утверждения вышеуказанных средних значений удельных показателей кадастровой стоимости и приложение № 4 указанного постановления в части кадастровой стоимости земельных участков, переданных заявителю в аренду, признал не соответствующими федеральному законодательству.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение суда законным и обоснованным и не усматривает оснований к его отмене.

Доводы, содержащиеся в кассационной жалобе, проверялись судом, получили правильную оценку в решении в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и по существу сводятся к переоценке выводов суда.

При таких обстоятельствах обжалуемое решение 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 21 сентября 2010 года оставить без изменения, кассационную жалобу Правительства Саратовской области - без удовлетворения

Председательствующий

Судьи