

Дело № 3-120/2011г.

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

12 октября 2011 года город Саратов
Саратовский областной суд в составе
председательствующего судьи Анатийчук О.М.,
при секретаре Киевском М.В.,
с участием прокурора Савиной С.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Зуйкина О.В. о признании недействующим и не подлежащим применению постановления Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в части утверждения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** в сумме *** рублей *** копеек и 64: *** в сумме *** рублей *** копеек, составляющих единое землепользование (многоконтурный земельный участок) с кадастровым номером 64: ***,

установил:

Постановлением Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 года № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (в редакции постановлений Правительства Саратовской области от 3 августа 2009 года № 343-П и от 26 августа 2009 года № 411 - далее по тексту постановление № 270-П) утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года. Постановление № 270-П имеет приложения в виде таблиц.

Приложением № 1 утверждены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Саратовской области.

Приложением № 4 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 01 января 2007 года.

Постановление Правительства Саратовской области от 07 июля 2009 года № 270-П было опубликовано в официальном издании «Собрании законодательства Саратовской области» № 16 за июль 2009 года.

Зуйкин О.В., являющийся соарендатором земельного участка с кадастровым номером 64: *** (единое землепользование состоящее из частей с кадастровыми номерами частей 64: ***, 64: ***), расположенного по адресу: г. Саратов, п. совхоз Комбайн, б/н, общей площадью *** кв.м., занимаемого нежилыми помещениями (механическая мастерская, гараж автомобильный, гараж тракторный, химический склад), обратился в Саратовский областной суд с заявлением о признании недействующим и не подлежащим применению с момента принятия постановления

№ 270-П в части утверждения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** в сумме *** рублей *** копеек и 64: *** в сумме *** рублей *** копеек, составляющих единое землепользование (многоконтурный земельный участок) с кадастровым номером 64: ***.

В обоснование заявленных требований заявитель указал, что постановлением Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» от 07 июля 2009 года была установлена кадастровая стоимость вышеуказанных земельных участков, однако указанная стоимость земельных участков не соответствует пункту 2 статьи 66 Земельного Кодекса РФ, Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель», 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 № 39, нарушены требования Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», так как указанные показатели установлены без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земли и утверждения ее результатов. Из положений регламента следует, что только при условии соблюдения всех административных процедур государственная кадастровая оценка земель может быть признан проведенной в соответствии с его требованиями. ФГУП «Госземкадастсъёмка» - ВИСХАГИ по результатам договора с комитетом по управлению имуществом Саратовской области от 27 июня 2007 года был составлен отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 01 января 2007 года, утвержденный 18 февраля 2009 года. В отчете кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** и 64: *** определена в сумме *** рубля *** копеек и *** рублей *** копеек соответственно, однако постановлением правительства области утверждена иная, чем в отчете кадастровая стоимость земельных участков. Поэтому постановление № 270-П в оспариваемой части не соответствует федеральному закону, свидетельствует о недостоверности результатов кадастровой оценки, что нарушает его права как арендатора на уплату установленного законом размера арендной платы. Согласно письму общества с ограниченной ответственностью «Центр оценочных и проектных технологий «Профи» определена рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 64: *** по состоянию на 01 января 2007 года в размере *** рублей. Действующее законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости. Принимая во внимание недостоверность кадастровой стоимости земельного участка, утвержденной Правительством области с целью защиты нарушенного права в связи с принятием незаконного нормативного акта просит установить кадастровую стоимость арендуемого им земельного участка с кадастровым номером 64: *** в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2007 года в сумме *** рублей.

Определением суда от 12 октября 2011 года производство по делу в части требований Зуйкина О.В. об установлении кадастровой стоимости земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 64: *** (единое землепользование кадастровые номера частей 64: ***, 64: ***) в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2007 года в сумме *** рублей прекращено.

Заявитель Зуйкин О.В., будучи извещен о времени и месте рассмотрения дела в суд не явился.

В судебном заседании представитель заявителя поддержал заявление по основаниям, в нем изложенным и приведенным выше, просил заявленные требования удовлетворить.

В судебном заседании представитель Правительства Саратовской области с заявленными требованиями не согласился и пояснил, что постановление № 270-П принято Правительством Саратовской области в пределах его компетенции, с соблюдением порядка проведения и утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, установленного федеральным законодательством, в том числе, с соблюдением процедуры, предусмотренной пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 и пунктами 9, 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08 апреля 2000 года № 316. По его мнению, оспариваемое постановление Правительства области принято в порядке, определенном федеральными правовыми актами, с учетом представления территориального органа Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и в основу утвержденных Правительством области результатов государственной кадастровой оценки земель был положен отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года, в отношении которого Роснедвижимостью принято решение о его соответствии Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 года № 39. Правительством Саратовской области также были соблюдены соответствующие требования Административного регламента исполнения Роснедвижимостью государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 28 июня 2007 года № 215, что подтверждается следующими обстоятельствами: непосредственные работы по определению кадастровой оценки земель населенных пунктов проводились ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ Поволжский филиал на основании заключенных комитетом по управлению имуществом Саратовской области с ним государственных контрактов от 27 июня 2007 года № 1к/07, № 2к/07, № 3к/07, № 4к/07, № 5к/07, № 6к/07, а также технических заданий к этим контрактам; постановлением Правительства области от 18 сентября 2007 года № 320-П создана межведомственная комиссия по содействию в проведении работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов и утверждено Положение о ней, при этом в состав комиссии вошли, в частности, должностные лица заказчика работ - комитета по управлению имуществом области, управления Роснедвижимости по Саратовской области; актами сдачи-приемки проектно-изыскательских работ от 23 ноября 2007 года по

указанным государственным контрактам закреплено, что проектно-изыскательская продукция удовлетворяет условиям контракта, в надлежащем порядке оформлена, сдана и принята. 28 сентября 2007 года вступил в силу приказ Минэкономразвития России от 28 июня 2007 года № 215, которым был утвержден указанный Административный регламент, который стал юридически обязателен только в части тех положений, которые распространили свое действие на правоотношения, сложившиеся после его вступления в силу 28 сентября 2007 года. Наряду с этим Правительством области были предприняты меры по организации усилий соответствующих федеральных и областных органов исполнительной власти в связи с проведением указанной оценки и постановлением от 18 сентября 2007 года № 320-П была создана межведомственная комиссия по содействию в проведении работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов и утверждено Положение о ней. 18 сентября 2007 года протоколом заседания указанной межведомственной комиссии № 1 были одобрены предложения управления Роснедвижимости по Саратовской области и Поволжского филиала ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ по технологии реализации работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Саратовской области, утвержден предложенный перечень населенных пунктов, согласован предложенный перечень факторов стоимости, оказывающих существенное влияние на стоимость земельных участков в границах населенных пунктов, согласована возможность определения факторов. Вместе с этим Правительством области были предприняты меры по организации усилий соответствующих федеральных и областных органов исполнительной власти в связи с проведением указанной оценки. Правительством области были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года постановлением от 30 ноября 2007 года № 423-П в отсутствие акта проверки Роснедвижимостью отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков на соответствие Методическим указаниям. В феврале 2009 года Роснедвижимость произвела проверку данного отчета, и управление Роснедвижимости по Саратовской области уведомило Правительство области об его соответствии Методическим указаниям. Согласно указанному отчету по состоянию на 1 января 2007 года, кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** и 64: *** составила *** рублей и *** рублей соответственно. 3 марта 2009 года Правительством области принято постановление № 75-П, которым признаны утратившими силу приложения № 1 и 2 к постановлению № 423-П. 23 марта 2009 года управление Роснедвижимости по Саратовской области письмом № 4-556 сообщило Губернатору области о том, что актом проверки указанного отчета Роснедвижимостью от 27 февраля 2009 года № 7 принято решение о соответствии отчета Методическим указаниям и направило проект акта Правительства области в электронном виде об утверждении результатов указанной оценки. 2 апреля 2009 года Правительством области принято постановление № 121-П, которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года. Правительство области, принимая 7 июля 2009 года постановление № 270-П (в редакции постановлений Правительства области от 3 августа 2009 года № 343-П и от 26 августа 2009 года № 411-П), не проводило новой кадастровой оценки, устранило замечания управления Роснедвижимости по Саратовской области и утвердило результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года, частично отклоняющиеся от данных отчета об определении кадастровой стоимости в сторону

уменьшения, что, по мнению представителя Правительства области, федеральному законодательству не противоречит и прав заявителя не нарушает.

Выслушав доводы представителей заявителя и заинтересованного лица, исследовав и оценив представленные доказательства в их совокупности, проверив оспариваемую норму на предмет ее соответствия федеральному законодательству, принимая во внимание заключение прокурора, полагавшего требования заявителя удовлетворить, суд приходит к следующему.

Пунктами «в» и «к» части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации предусмотрено, что вопросы владения, пользования и распоряжения землей и земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов 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. 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).

На уровне Российской Федерации правовое регулирование общественных отношений, о которых возник спор, осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Так, в соответствии со статьей 65, частью 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных данным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. 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 (с последующими изменениями) 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 (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 Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 года № 39 утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (далее - Методические указания), а Приказом от 28 июня 2007 года № 215 Административный регламент исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее - Регламент).

Регламент определяет 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 (пункт 1 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 в субъекте Российской Федерации; выбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской 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 (пункт 4 Регламента).

По результатам работ по определению кадастровой стоимости земельных участков составляется Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации. Отчет содержит следующие сведения: использованные при определении кадастровой стоимости земельных участков сведения о значениях факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость, в отношении каждого земельного участка (далее - значения факторов стоимости), сведения о рынке недвижимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов определения кадастровой стоимости, отраженных в отчете, с указанием источников и способов их получения; описание применения методов, моделей и алгоритмов определения кадастровой стоимости земельных участков в объеме, достаточном для расчета их кадастровой стоимости без привлечения исполнителя работ; сведения о кадастровой стоимости земельных участков (пункт 9 Регламента).

Пункты 9.6-9.12, 11 Регламента устанавливают, что Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации производит проверку

представленного исполнителем Отчета на соответствие его состава условиям технического задания (предварительная проверка). В случае соответствия Отчета условиям технического задания Управление Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации представляет один экземпляр Отчета на бумажном и электронном носителях на проверку в Роснедвижимость. После получения от Управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации Отчета Роснедвижимость производит его проверку на соответствие методическим указаниям и принимает решение, которое оформляется актом проверки. 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 в виде проекта акта названного органа исполнительной власти. Руководитель Управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации обеспечивает соответствие предоставленных на утверждение органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации результатов государственной кадастровой оценки земель результатам государственной кадастровой оценки земель, согласованным Роснедвижимостью. После чего происходит утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Из системного анализа положений Регламента следует, что только при условии соблюдения всех административных процедур государственная кадастровая оценка земель может быть признана проведенной в соответствии с его требованиями.

Судом установлено, что многоконтурный земельный участок с кадастровым номером 64: ***, состоящий из частей - земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** и 64: ***, расположенный по адресу: г. Саратов, п. совхоз Комбайн, б/н, общей площадью *** кв.м., имеет вид разрешенного использования: нежилые здания (механическая мастерская, гараж автомобильный, гараж тракторный, химический склад), то есть 9 вид разрешенного использования. Указанный земельный участок на основании договора аренды находящегося в государственной собственности земельного участка № 28 от 17 января 2006 года, а так же распоряжения № 1609 р от 26 октября 2005 года был передан Комитетом по управлению имуществом Саратовской области в аренду Закрытому акционерному обществу «Саратовский авиационный завод» (далее – ЗАО «Саратовский авиационный завод») сроком на 49 лет (л.д. 37-42, 44).

Договором замены стороны в обязательстве от 24 октября 2006 года ЗАО «Саратовский авиационный завод» передало указанный земельный участок Ершову О.В. на срок, указанный договором аренды № 28 от 17 января 2006 года (л.д. 46-48). 30 марта 2007 года Ершов О.В. передал земельный участок с кадастровым номером 64: *** Зуйкину О.В. и Алешину О.В. (по *** кв.м. земельного

участка каждому), что подтверждается договором замены стороны в обязательстве от 30 марта 2007 года (л.д. 49-51).

Поскольку оспариваемым постановлением затрагиваются права заявителя Зуйкина Олега Владимировича, как землепользователя на основании договоров аренды земельных участков, ему принадлежит субъективное право на обращение в суд с требованием об оспаривании в части указанного нормативного правового акта.

В соответствии с приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 6 февраля 2007 года № П/0017 «Об организации работ по государственной кадастровой оценке земель в 2007 году» (в редакции приказа от 28 февраля 2007 года) на территориальные органы Роснедвижимости была возложена обязанность провести работы по государственной кадастровой оценке в составе земель населенных пунктов.

Как следует из материалов дела, 27 июня 2007 года между комитетом по управлению имуществом Саратовской области и Федеральным государственным унитарным предприятием «Государственный проектно-изыскательный институт земельно-кадастровых съемок» Поволжский филиал (далее – ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ) были заключены договоры на выполнение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов в Саратовской области, в том числе г. Саратова и Энгельсского района Саратовской области, неотъемлемой частью которых являлись технические задания (том 2 л.д. 36-140).

По результатам проведения указанных работ ФГУП «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ был составлен Отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года - далее Отчет (том 2 л.д.141-250, том 3 л.д.1-83).

Согласно извещению Управления Роснедвижимости по Саратовской области от 19 февраля 2009 года № 4-367 проведена предварительная проверка этого отчета, в результате которой установлено, что его состав соответствует условиям технического задания, и он направлен на проверку в Роснедвижимость (т.1 л.д. 212).

Из акта проверки от 18-27 февраля 2009 года, письма Управления Роснедвижимости по Саратовской области от 23 марта 2009 года № 4-558 следует, что Отчет являлся предметом проверки Роснедвижимости; по результатам проверки Роснедвижимостью принято решение о соответствии Отчета Методическим указаниям; Управление Роснедвижимости по Саратовской области представило результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области на утверждение в Правительство Саратовской области в виде проекта постановления Правительства Саратовской области с приложениями № 1, 2, 3, 4 (т.1 л.д. 213-215).

Постановлением Правительства Саратовской области от 07 июля 2009 года № 270-П утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 01 января 2007 года, в приложении № 1 утвержден средний удельный показатель кадастровой стоимости земель по 9 виду разрешенного использования по городу Саратову в квартале 64: *** в сумме *** рублей кв.м., в кадастровом квартале 64: *** в

сумме *** рублей кв.м.; в приложении № 4 была утверждена кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64:*** в сумме *** рублей *** копеек и 64: *** в сумме *** рублей *** копеек (л.д. 52-61).

Правительство Саратовской области, утверждая в постановлении № 270-П (с последующими изменениями) результаты государственной оценки земель населенных пунктов в Саратовской области, в том числе в приложении № 4 [кадастровую](#) стоимость земельных участков, оспариваемые заявителем, признало утратившими силу постановления Правительства Саратовской области от 2 апреля 2009 года № 121-П и от 20 мая 2009 года № 202-П.

Исходя из положений Регламента, основным доказательством определения кадастровой стоимости земельных участков является отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации.

В Отчете, приобщенном к материалам дела, имеются сведения о том, что кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** определена в сумме *** рубля *** копеек и 64: *** в сумме *** рублей *** копеек (том 10 книга 32 часть 2, т.3 л.д.81-83). Из тома 9 книги 2 «Расчет средних по кадастровым кварталам значений удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастровых кварталов населенных пунктов Саратовской области» следует, что по 9 виду разрешенного использования в кадастровом квартале 64: ***, в котором расположен земельный участок с кадастровым номером 64: ***, стоимость 1 кв.м. определена в ***, *** рубля; в кадастровом квартале 64: ***, в котором расположен земельный участок с кадастровым номером 64: ***, стоимость 1 кв.м. определена в ***, *** рублей (т. 3 л.д. 79-80).

Вопреки требованиям части 1 статьи 249 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Правительство Саратовской области и его представитель не представили суду доказательства обстоятельств, послуживших основанием для утверждения в приложении № 4 к постановлению № 270-П в части утверждения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 64:*** в сумме *** рублей *** копеек, 64: *** в сумме *** рублей *** копеек и законности утверждения этих показателей.

Оценивая в совокупности доказательства, приведенные выше в решении, суд приходит к выводу о том, что Управление Роснедвижимости по Саратовской области письмом от 23 марта 2009 года № 4-556 представило в Правительство Саратовской области на утверждение сведения о кадастровой стоимости земельных участков (результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области), прошедшие проверку в Роснедвижимости на соответствие Методическим указаниям. В составе этих сведений были определены также средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, соарендатором которых является Зуйкин О.В.

Однако, в приложении № 4 к постановлению № 270-П Правительство Саратовской области утвердило [кадастровую](#) стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** в сумме *** рублей *** копеек и 64: *** в сумме *** рублей *** копеек, которая не соответствовала кадастровой стоимости земельных участков представленных на утверждение, поскольку кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** и

64: *** определена в Отчете в сумме *** рублей *** копеек и в сумме *** рублей *** копеек соответственно.

Изложенные обстоятельства представителем Правительства Саратовской области в судебном заседании не оспаривались.

Согласно положений Регламента и пункта 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации утверждает те результаты государственной кадастровой оценки земель, представленные ему на утверждение в виде проекта акта данного органа исполнительной власти Управлением Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации, в отношении которых была проведена соответствующая проверка, и в отношении которых принято решение о соответствии Методическим указаниям.

Поскольку Правительством Саратовской области в приложении № 4 к постановлению № 270-П утверждена иная кадастровая стоимость земельных участков, арендуемых Зуйкиным О.В., чем это было согласовано с Роснедвижимостью, такое утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель может быть признано законным только при наличии заключения Роснедвижимости о соответствии данных результатов Методическим указаниям.

Между тем представителем Правительства Саратовской области суду не представлены доказательства, подтверждающие, что приведенная выше кадастровая стоимость земельных участков в приложении № 4 к постановлению № 270-П была утверждена при наличии заключения Роснедвижимости об их соответствии Методическим указаниям. Не имеется таких доказательств и в материалах дела.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о том, что процедура проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области была нарушена, кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64:48 *** в сумме *** рублей *** копеек, а 64: *** в сумме *** рублей *** копеек установлены произвольно, без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земель и утверждения ее результатов, в связи с чем, приложение № 4 к постановлению № 270-П в части кадастровой стоимости земельных участков, переданных заявителю в аренду, не соответствует федеральному законодательству.

По общему правилу, сформулированному в подпункте 7 пункта 1 статьи 1, пунктах 1, 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату в форме земельного налога (до введения в действие налога на недвижимость) и арендной платы; для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка; для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель; кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, исчислении размера налога.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы

и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог (пункт 1 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации).

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации).

Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 года № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации предусматривает, что арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, законом установлена возможность применения кадастровой стоимости земельного участка для определения налоговой базы земельных участков,

являющихся объектами налогообложения, а также для расчета арендной платы за земельные участки.

Установление в нормативном правовом акте, не соответствующим требованиям закона, стоимости земельных участков, арендуемых Зуйкиным О.В., свидетельствует о недостоверности этих результатов кадастровой оценки, что нарушает права заявителя на уплату законно установленного размера арендной платы по занимаемому земельному участку.

Доводы представителя Правительства Саратовской области о том, что постановление № 270-П в части утверждения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 64: ***, 64: *** принято Правительством Саратовской области с соблюдением порядка проведения и утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, установленного федеральным законодательством, утверждение данных показателей, частично отклоняющихся от отчета об определении кадастровой стоимости в сторону уменьшения, федеральному законодательству не противоречит, прав заявителя не нарушает, являются несостоятельными, поскольку основаны на неправильном толковании приведенных в решении нормативных правовых актов, противоречат обстоятельствам, установленным судом при рассмотрении, а в подтверждение их обоснованности доказательств не представлено.

Согласно части 2 статьи 253 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречит федеральному закону либо другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, суд признает нормативный правовой акт недействующим полностью или в части со дня его принятия или иного указанного судом времени.

В связи с тем, что приложение № 4 к постановлению № 270-П в части утверждения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 64: *** в сумме *** рублей *** копеек, а 64: *** в сумме *** рублей *** копеек составляющих единое землепользование (многоконтурный земельный участок) с

кадастровым номером 64: ***, противоречит законодательству, имеющему большую юридическую силу, нарушает права Зуйкина О.В., суд признает постановление Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в этой части недействующим.

Вместе с тем доводы заявителя и его представителя о том, что кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, само по себе не может свидетельствовать о недостоверности результатов проведенной в отношении земель Саратовской области кадастровой оценки, поскольку действующее законодательство не содержит каких-либо положений, устанавливающих обязательность совпадения значений рыночной и кадастровой стоимости земельного участка. Норма пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса РФ не предусматривает, что кадастровая стоимость земельного участка не должна превышать его рыночную стоимость.

Определяя момент, с которого оспариваемые положения приложения № 4 к постановлению № 270-П должны быть признаны недействующими, суд учитывает, что данный нормативный правовой акт до рассмотрения дела судом в течение определенного времени применялся, и на основании этого акта были реализованы права и обязанности граждан и организаций. В связи с этим следует признать его недействующим и не подлежащим применению с момента вступления настоящего решения в законную силу. Оснований для признания нормативного акта недействующим и не подлежащим применению с момента его принятия как просит заявитель не имеется.

В соответствии со статьей 35 Закона Российской Федерации «О средствах массовой информации» от 27 декабря 1991 года № 2124-1 (с последующими изменениями) решение суда после вступления в законную силу подлежит опубликованию Правительством Саратовской области в том же средстве массовой информации, в котором был опубликован указанный нормативный правовой акт.

Руководствуясь статьями 194-199, 253 ГПК РФ, суд

решил:

Признать недействующим и не подлежащим применению с момента вступления решения суда в законную силу приложение № 4 постановления Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (в редакции постановлений Правительства Саратовской области от 3 августа 2009 года № 343-11 и от 26 августа 2009 года № 411-П): в части утверждения в строке № 4199 раздела «Город Саратов» кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64: *** в сумме *** рублей *** копеек, в части утверждения в строке № 4124 раздела «Город Саратов» кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64: *** в сумме *** рублей *** копеек, составляющих единое землепользование (многоконтурный земельный участок) с кадастровым номером 64: ***.

Решение суда после вступления в законную силу в соответствии со статьей 35 Закона Российской Федерации «О средствах массовой информации» от 27 декабря 1991 года № 2124-1 (с последующими изменениями) подлежит

опубликованию Правительством Саратовской области в том же средстве массовой информации, в котором был опубликован указанный нормативный правовой акт.

Решение может быть обжаловано и на него может быть принесено представление прокурором в Верховный Суд Российской Федерации в течение 10 дней со дня составления решения судом в окончательной форме через Саратовский областной суд.

Председательствующий судья Анатийчук О.М.

Решение в окончательной форме составлено
судом 17 октября 2011 года на 12 страницах.