



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-Г11-56

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 января 2012 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе  
председательствующего Пирожкова В.Н.,  
судей Борисовой Л.В. и Горчаковой Е.В.  
при секретаре Васильченко А.Е.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Зуйкина О. В. о признании недействующим (в части) постановления правительства Саратовской области от 7 июля 2009 г. № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов в Саратовской области» по кассационной жалобе правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 12 октября 2011 г., которым заявление удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Л.В., объяснения представителя правительства Саратовской области Халезина В.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя заявителя Рыбакова А.Ю., возражавшего против отмены судебного акта, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гончаровой Н.Ю., полагавшей решение суда не подлежащим отмене, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

7 июля 2009 г. правительством Саратовской области принято постановление № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов в Саратовской области», опубликованное в печатном издании «Собрание законодательства Саратовской области», июль 2009 г., № 16.

Зуйкин О.В., являющийся соарендатором земельного участка площадью 53704 кв. м с кадастровым номером [REDACTED] в г. [REDACTED], обратился в суд с заявлением о признании вышеназванного областного акта недействующим в части утверждения результатов государственной кадастровой оценки арендуемого им земельного участка. Указал, что утверждённая оспариваемым актом кадастровая оценка является необоснованной, поскольку при её проведении нарушена предусмотренная действующим федеральным законодательством процедура.

Саратовским областным судом постановлено приведённое выше решение, об отмене которого и принятии нового судебного акта об отказе в удовлетворении заявления просит в кассационной жалобе правительство Саратовской области, ссылаясь на несоответствие выводов суда первой инстанции, изложенных в решении, обстоятельствам дела и нарушение судом норм материального права.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу об отсутствии оснований для отмены решения суда.

В соответствии со ст. 65 ЗК РФ 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.

Согласно ст. 66 ЗК 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 2000г. № 316 (с последующими изменениями) утверждены Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, в соответствии с которыми государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования (п. 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 (п. 5). Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель (п. 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 (п. 11).

Приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 утверждены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов (далее – Методические указания), а приказом от 28 июня 2007 г. № 215 – Административный регламент исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее – Административный регламент).

Согласно п. 4 Административного регламента исполнение государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель включает следующие административные процедуры:

подготовку 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;

проверку 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.

Пунктами 9.4, 9.8, 9.9 Административного регламента определено, что после получения от Управления Роснедвижимости по субъекту Российской Федерации отчёта Роснедвижимость производит его проверку на соответствие Методическим указаниям и принимает решение, которое оформляется актом проверки. В случае принятия решения о соответствии отчёта Методическим указаниям Роснедвижимость в срок не более трёх 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

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 этого происходит утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Из системного анализа положений Административного регламента следует, что только при условии соблюдения всех административных процедур государственная кадастровая оценка земель может быть признана проведённой.

Указом Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008 г. №1847 функции Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в связи с его упразднением возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Проанализировав приведённые законоположения, суд сделал правильный вывод о том, что орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации утверждает именно те результаты государственной кадастровой оценки земель, в отношении которых Росреестром была проведена соответствующая проверка и принято решение о соответствии этой оценки Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов.

Судом установлено, что после подготовки документов, регламентирующих проведение государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации, формирования перечня подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков работы по определению кадастровой стоимости земель населённых пунктов на территории Саратовской области на основании соответствующего контракта проводились «Государственным проектно-изыскательным институтом земельно-кадастровых съёмов» – «ВИСХАГИ».

По результатам работы составлен отчёт об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Саратовской области, который был рассмотрен Росреестром.

Согласно акту проверки отчёта об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов по Саратовской области он соответствует Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов.

При этом кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

определена в отчёте в сумме [ ] [ ] руб. и [ ] [ ] руб. соответственно.

Однако в приложении № 4 к оспариваемому постановлению правительство Саратовской области утвердило кадастровую стоимость указанных земельных участков в сумме [ ] руб. и [ ] руб. соответственно, то есть отличной от содержащихся в отчёте, не приведя какого-либо экономического и правового обоснования.

При таких обстоятельствах суд правомерно пришёл к выводу о нарушении предусмотренной действующим законодательством процедуры государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Саратовской области и признал названное приложение в оспариваемой заявителем части не соответствующим федеральному законодательству.

При рассмотрении дела судом не допущено нарушений норм материального и процессуального права, предусмотренных законом в качестве оснований для отмены, в том числе и тех, ссылки на которые имеются в кассационной жалобе.

Руководствуясь ст.360, п.1 ст.361 ГПК РФ, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Саратовского областного суда от 12 октября 2011 г. оставить без изменения, кассационную жалобу правительства Саратовской области – без удовлетворения.

Председательствующий  
Судьи