

7



**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Дело № 32-Г12-9

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

г. Москва

4 апреля 2012 г.

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

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по кассационной жалобе Правительства Саратовской области на решение Саратовского областного суда от 8 декабря 2011 г., которым удовлетворено заявление общества с ограниченной ответственностью «Универмаг Вольский» о признании недействующими отдельных положений приложений № 1 и № 4 к постановлению Правительства Саратовской области от 7 июля 2009 г. № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (в редакции постановлений Правительства Саратовской области от 3 августа 2009 г. № 343-П, от 26 августа 2009 г. № 411 -П).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горчаковой Е.В., объяснения представителя Правительства Саратовской области по доверенности Халезина В.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Селяниной Н.Я., полагавшей решение суда оставить без изменения, 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 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 г. (приложения № 1 и 2) и результаты государственной кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 г. (приложения № 3 и 4).

Постановление опубликовано в официальном издании «Собрание законодательства Саратовской области», июль 2009 г., № 15.

В соответствии с приложением № 1 к Постановлению в строке 60 раздела «Вольский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:42:01 01 08 утверждены средние значения удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе пятого вида разрешённого использования в размере 2606,07 рубля за квадратный метр.

Приложением № 4 к Постановлению утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельного участка с кадастровым номером 64:42:01 01 08:0011 в размере 11935 800,60 рубля.

Общество с ограниченной ответственностью «Универмаг Вольский» (далее – Общество), являющееся арендатором земельного участка с кадастровым номером 64:42:01 01 08:0011, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Вольск, площадь 10-летия Октября, д. 4/1, общей площадью 4580 кв. м., обратилось в суд с заявлением о признании недействующими и не подлежащими применению с момента принятия приложения № 1 к Постановлению в части утверждения средних значений удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков кадастрового квартала 64:42:01 01 08 в разрезе пятого вида разрешённого использования в размере 2606,07 рубля за квадратный метр, а также приложения № 4 в части утверждения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:42:01 01 08:0011 в размере 11935 800,60 рубля.

В обоснование требований заявитель указал, что приложения № 1 и 4 к Постановлению в оспариваемой части не соответствуют федеральному законодательству, свидетельствуют о недостоверности результатов кадастровой оценки, что нарушает права заявителя как арендатора на уплату установленного законом размера арендной платы.

Представитель Правительства Саратовской области заявленные требования не признал, пояснив, что Постановление принято в пределах компетенции Правительства Саратовской области с соблюдением требований федерального законодательства.

Решением Саратовского областного суда от 8 декабря 2011 г. заявление Общества удовлетворено, признаны недействующими и не

подлежащими применению с момента вступления в законную силу решения суда приложение № 1 к Постановлению в части утверждения в строке 60 раздела «Вольский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:42:01 01 08 среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков пятого вида разрешенного использования в размере 2606,07 рубля за один квадратный метр и приложение № 4 в части утверждения в строке № 2829 раздела «Вольский муниципальный район» кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 64:42:01 01 08:0011 в размере 11935 800,60 рубля.

В кассационной жалобе Правительство Саратовской области ставит вопрос об отмене постановленного судом решения ввиду несоответствия выводов суда обстоятельствам дела и неправильного толкования норм материального права.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явился представитель заявителя.

В соответствии с положениями части 2 статьи 354 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент обжалования судебного постановления, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся лиц.

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

Согласно пунктам «в» и «к» части 1 статьи 72, частей 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землёй 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 Российской Федерации 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 г. № 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», утверждённый приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 28 июня 2007 г. № 215 (далее - Регламент).

Согласно положениям 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, утверждённым приказом Министерства экономического развития и торговли от 15 февраля 2007 г. № 39.

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 сведения о кадастровой стоимости земельных участков (результаты государственной кадастровой оценки земель в субъекте Российской Федерации) на утверждение.

Таким образом, из приведённых 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 населённых пунктов.

Указом Президента Российской Федерации от 5 декабря 2008 г. № 1847 Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости упразднено, Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, которой переданы функции упразднённого Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и возложены функции 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, утверждённых органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, результатам государственной кадастровой оценки земель, представленным ему на утверждение, либо, в случае наличия каких-либо расхождений между утверждёнными органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации результатами и результатами, представленными на такое утверждение, о несоответствии полностью или частично данных результатов.

Судом установлено, что работы по определению кадастровой стоимости земель населённых пунктов на территории Саратовской области проводились Поволжским филиалом ФГУП «Госземкадастрсъёмка» - ВИСХАГИ, по результатам которых составлен отчёт, признанный Роснедвижимостью соответствующим Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населённых 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.

Разрешая дело, суд первой инстанции, проанализировав нормы приведённого выше федерального законодательства, сделал правильный вывод о том, что орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации должен утвердить результаты государственной кадастровой оценки земель, в отношении которых Роснедвижимостью была проведена соответствующая проверка и в отношении которых принято решение о соответствии оценки Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов.

Между тем, как следует из оспариваемого Постановления, в качестве среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земли в разрезе пятого вида разрешённого использования кадастрового квартала 64:42:01 01 08, в состав которого входит и арендуемый заявителем земельный участок, Правительством области утверждена сумма 2606,07 рубля за один квадратный метр, в то время как в соответствии с отчётом, прошедшим проверку в Роснедвижимости, данный показатель составил 3634,41 рубля за квадратный метр.

Из указанного отчёта также следует, что кадастровая стоимость арендуемого заявителем земельного участка с кадастровым номером 64:42:010108:0011 определена в сумме 1665597,80 рубля, однако оспариваемым актом утверждена кадастровая стоимость данного земельного участка в размере 11935 800,60 рубля.

При таких обстоятельствах суд пришёл к обоснованному выводу о нарушении предусмотренной действующим законодательством процедуры государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Саратовской области, поскольку утверждённые Правительством области средний удельный показатель кадастровой стоимости земли по кадастровому кварталу 64:42:01 01 08 в размере 2606,07 рубля за квадратный метр и кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 64:42:010108:0011 в сумме 11935 800,60 рубля, установлены произвольно, без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земли и утверждения её результатов.

Факт утверждения в оспариваемом Постановлении показателей, отличных от результатов кадастровой оценки земель, проведённой ФГУП «Госземкадастрсъёмка» - ВИСХАГИ, и проверенных Роснедвижимостью, Правительство Саратовской области в ходе судебного разбирательства не отрицало.

Установив, что оспариваемый нормативный правовой акт или его часть противоречит федеральному закону либо другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, суд признаёт нормативный правовой акт недействующим полностью или в части со дня

его принятия или иного указанного судом времени (часть 2 статьи 253 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Пунктом 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 ноября 2007 г. № 48 «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части» предусмотрено, что если нормативный правовой акт до вынесения решения суда применялся и на основании этого акта были реализованы права граждан и организаций, суд может признать его недействующим полностью или в части со дня вступления решения в законную силу.

Поскольку до вынесения судебного решения оспариваемые положения Постановления применялись, порождая правовые последствия, является правомерным признание судом недействующими оспариваемых положений Постановления со дня вступления решения суда в законную силу.

С учётом изложенного Судебная коллегия приходит к выводу, что судом постановлено законное и обоснованное решение, а доводы кассационной жалобы Правительства Саратовской области являются несостоятельными в силу того, что основаны на ошибочном толковании норм материального и процессуального права.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 360, 361, 366 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент обжалования судебного постановления, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Саратовского областного суда от 8 декабря 2011 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Правительства Саратовской области - без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи