



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-АПГ12-5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 июня 2012 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Меркулова В.П.

судей Борисовой Л.В. и Ерёменко Т.И.

при секретаре Завражнове М.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Мамунц И.Ю. 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 апелляционной жалобе заявителя на решение Саратовского областного суда от 14 февраля 2012 г. об отказе в удовлетворении заявления.

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

**установила:**

Мамунц И.Ю., являющаяся арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] площадью 9062 кв.м в г. [REDACTED], обратилась в суд с заявлением о признании недействующим постановления правительства Саратовской области от 7 июля 2009 г. № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов в Саратовской области» в части утверждения в

приложении № 1 среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков в разрезе 5 вида разрешённого использования в кадастровом квартале 64:48:02 03 36 в сумме ████████ рублей. Сослалась на то, что в указанной части постановление противоречит ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316. Расчёты произведены с нарушением Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, утверждённых приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (далее – Минэкономразвития РФ) от 15 февраля 2007 г. № 39. Кадастровая стоимость земельных участков значительно превышает рыночную стоимость в связи с тем, что исполнитель работ по кадастровой оценке не собрал достаточную рыночную информацию об объектах недвижимости. Таким образом, по мнению заявителя, расчёт кадастровой стоимости земельного участка осуществлялся неправильно, что позволило установить завышенную кадастровую стоимость участка и привело к необходимости вносить экономически необоснованные арендные платежи, то есть к нарушению прав Мамунц И.Ю. в сфере предпринимательской деятельности.

Саратовским областным судом постановлено приведённое выше решение, об отмене которого и принятии нового судебного акта об удовлетворении заявления просит в апелляционной жалобе заявитель.

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

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 Минэкономразвития РФ 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 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.

Проанализировав приведённые нормы федерального законодательства, суд сделал правильный вывод о том, что органом, уполномоченным осуществлять проверку соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации при проведении государственной кадастровой оценки земель, правильности расчётов и полученных результатов, является Роснедвижимость. Субъект Российской Федерации утверждает те результаты государственной кадастровой оценки земель, в отношении которых осуществлена проверка Роснедвижимостью.

Установив, что отчёт об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов Саратовской области получил положительное заключение Роснедвижимости и признан соответствующим Методическим указаниям и что оспариваемым постановлением правительства Саратовской области утверждены те результаты государственной кадастровой оценки земель, которые получили положительное заключение Роснедвижимости, суд пришёл к правильному выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемого постановления недействующим.

В соответствии с ч. 1 ст. 253 ГПК РФ суд, признав, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит федеральному или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, принимает решение об отказе в удовлетворении соответствующего заявления.

Поскольку судом правильно определены обстоятельства, имеющие значение для дела, и применён закон, подлежащий применению к

спорному правоотношению, решение суда является законным и обоснованным.

При рассмотрении дела судом не допущено нарушений норм материального и процессуального права, предусмотренных законом в качестве оснований для отмены решения.

Ссылка в апелляционной жалобе на постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 мая 2005 г. № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведённой независимым оценщиком» не влечёт отмену судебного акта. Указанные разъяснения адресованы арбитражным судам и не имеют отношения к данному делу.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Саратовского областного суда от 14 февраля 2012 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Мамунц И.Ю. – без удовлетворения.

Председательствующий  
Судьи

