



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 23-93-12;
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: info@saratov.arbitr.ru
Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов

Дело № А57-3370/2011

Резолютивная часть решения оглашена – 13.06.2013 года.

Полный текст решения изготовлен – 20.06.2013 года.

Арбитражный суд Саратовской области в составе председательствующего судьи Огнищевой Ю.П., судей Пузиной Е.В., Топорова А.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шиловой Ю.С., рассмотрев в судебном заседании материалы дела по заявлениям Закрытого акционерного общества «Балаковский автомобильный завод», ООО «Кванта» заинтересованные лица:

1. Правительство Саратовской области, г. Саратов
2. Комитет по управлению имуществом Саратовской области, г. Саратов
3. ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ, г. Москва
4. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), г. Москва
5. Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Саратовской области, г. Саратов

третье лицо:

ООО «Молот»

о признании недействующим и не подлежащим применению с момента принятия Приложения № 1 к Постановлению Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (в редакции постановлений Правительства Саратовской области от 03.08.2009 года № 343-П и от 26.08.2009 года № 411-П) в части утверждения в строке № 388 раздела «Балаковский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:40:02 02 14 среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1 510 руб. 04 коп.,

при участии в заседании:

от заявителей:

ЗАО «БАЗ» - Залетова И.А. по доверенности от 10.12.12г., Кокшарова Н.А. по доверенности от 10.12.12г., ООО «Кванта» - Кульпина Е.Н. по доверенности от 22.10.12г.,

от заинтересованных лиц:

1. Правительство Саратовской области - Халезин В.Ю. по доверенности от 25.01.2013г.,
2. КУИ Саратовской области - Кушалина А.В. по доверенности от 21.01.2013 г., Ярыш И.А. доверенности от 26.09.2012 г.,
3. ОАО «Госземкадастрсъемка» - ВИСХАГИ – не явились (заявление без участия),
4. Росреестр, г. Москва - Фролков М.В. по доверенности от 15.05.2013 г.,
5. Управление Росреестра по Саратовской области - Фролков М.В. по доверенности от 27.12.12 г.,

от третьего лица:

ООО «Молот» - Кульпина Е.Н. по доверенности от 22.10.2012 г.,

установил: Закрытое акционерное общество «Балаковский автомобильный завод» обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействующим и не подлежащим применению с момента принятия Приложения № 1 к Постановлению Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (в редакции постановлений Правительства Саратовской области от 03.08.2009 года № 343-П и от 26.08.2009 года № 411-П) в части утверждения в строке № 388 раздела «Балаковский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:40:02 02 14 среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1 510 руб. 04 коп., как несоответствующего ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, п.п. 5, 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000г. №316, п.п. 2.2.1., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7. Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007г. № 39, пунктам 3.1., 3.2., 4.1., 4.2. Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 N П/0152, а также ст. 3 Налогового кодекса РФ.

Общество с ограниченной ответственностью «Кванта» обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением о признании недействующим и не подлежащим применению с момента принятия Приложения № 1 к Постановлению Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (в редакции постановлений Правительства Саратовской области от 03.08.2009 года № 343-П и от 26.08.2009 года № 411-П) в части утверждения в строке № 388 раздела «Балаковский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:40:02 02 14 среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1 510 руб. 04 коп., как несоответствующего ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, п.п. 5, 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000г. №316, п.п. 2.2.1., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7. Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007г. № 39, пунктам 3.1., 3.2., 4.1., 4.2. Технических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 N П/0152, а также основным принципам определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582.

В судебное заседание явились заявитель и заинтересованные лица.

ЗАО «Балаковский автомобильный завод», ООО «Кванта» в судебном заседании поддержали заявленные требования в полном объеме.

Заинтересованные лица возражали в отношении удовлетворения заявленных требований, о чем изложено в отзывах. Правительство Саратовской области просило прекратить производство по делу.

Рассмотрев материалы дела, суд установил, что 7 июля 2009 года правительством Саратовской области принято постановление N 270-П "Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области", которым утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области по состоянию на 1 января 2007 года.

Приложением № 1 к названному постановлению утвержден средний удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельных участков, относящихся к 9 виду разрешенного использования, в кадастровом квартале 64:40:02 02 14 в сумме 1510,04 руб. за кв. м.

Текст постановления Правительства Саратовской области № 270-П от 07.07.2009г. был опубликован в печатном издании "Собрание законодательства Саратовской области", № 15, за июль 2009 г.

Учитывая, что данный акт Правительства Саратовской области распространял свое действие на неопределенный круг лиц и был направлен на неоднократное его применение, оспариваемое постановление относится к нормативному правовому акту.

Считая, что Приложение № 1 к Постановлению Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в части утверждения в строке № 388 раздела «Балаковский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:40:02 02 14 среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1 510 руб. 04 коп. незаконно, ЗАО «Балаковский автомобильный завод», ООО «Кванта» обратились в суд с названными требованиями.

В обоснование своих требований общества ссылаются на нарушение порядка проведения государственной кадастровой оценки земель, установленного федеральным законодательством.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы и возражения лиц, участвующих в деле, суд пришёл к следующим выводам.

С учетом изложенного, судом установлено, что ЗАО «Балаковский автомобильный завод», ООО «Кванта» заявлены требования в порядке главы 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, регламентирующей порядок рассмотрения дел об оспаривании нормативных правовых актов.

Согласно ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов.

Из анализа названной правовой нормы следует, что основанием для обращения в арбитражный суд является предполагаемое заявителем нарушение его прав и законных интересов.

Таким образом, конституционное право на судебную защиту получило свою нормативную конкретизацию в арбитражном процессуальном законодательстве, которое согласно ст. 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации относит к задачам судопроизводства в арбитражных судах защиту нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность, что предполагает возможность обращения заинтересованного лица в порядке, установленном законодательством об арбитражном судопроизводстве, в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов (ст.ст. 3, 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 15 (часть 1) Конституции Российской Федерации, Конституция Российской Федерации имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории Российской Федерации; законы и иные правовые акты, принимаемые в Российской Федерации, не должны противоречить Конституции Российской Федерации.

Закрепленное статьей 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации право каждого на судебную защиту предполагает наличие конкретных гарантий, которые позволяли бы обеспечить эффективное восстановление в правах посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости.

В соответствии с ч. 1 ст. 192 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного

правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый нормативный правовой акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Из содержания ч. 4, 5 ст. 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует, что при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

Под нормативным правовым актом понимается изданный в установленном порядке акт уполномоченного на то органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица, устанавливающий правовые нормы (правила поведения), обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение, направленные на урегулирование общественных отношений либо на изменение или прекращение существующих правоотношений (п. 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.11.2007 N 48 "О практике рассмотрения судами дел об оспаривании нормативных правовых актов полностью или в части").

Таким образом, суд приходит к выводу, что оспариваемый нормативный акт издан уполномоченным органом и опубликован в установленном законом порядке.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ЗАО «Балаковский автомобильный завод» является собственником земельного участка площадью 18 000 кв.м., с кадастровым номером 64:40:020214:52, расположенного по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. 30 лет Победы, д. 76, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 06.05.2009г. № 64-АВ 246740 и уплачивает земельный налог, налоговая база которого определяется в зависимости от кадастровой стоимости (т. 1 л.д. 15).

Заявитель считает, что оспариваемое Постановление №270-П не соответствует законодательству и тем самым нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности и возлагает на заявителя обязанность по уплате земельного налога в большем объеме, чем предусмотрено федеральным законодательством.

Кроме того, в ходе судебного разбирательства ООО «Кванта» было подано заявление о вступлении в дело в качестве второго заявителя (том 3 л.д. 43-44). Определением Арбитражного суда саратовской области от 09.04.2013г. ходатайство ООО «Кванта» о вступлении в дело в качестве второго заявителя удовлетворено.

В поданном заявлении ООО «Кванта» также просит признать недействующим и не подлежащим применению с момента принятия Приложение № 1 к Постановлению Правительства Саратовской области № 270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» (в редакции постановлений Правительства Саратовской области от 03.08.2009 года № 343-П и от 26.08.2009 года № 411-П) в части утверждения в строке № 388 раздела «Балаковский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:40:02 02 14 среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1 510 руб. 04 коп.

Свои доводы общество основывает на следующем. В пользовании ООО «Кванта» находится земельный участок с кадастровым номером 64:40:020214:125 площадью 49309

кв.м., расположенный по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. 30 Лет Победы, д. 76. Указанный земельный участок относится к 9 виду разрешенного использования – земельные участки, предназначение размещения торговых, офисных, производственных зданий и помещений. На земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие ООО «Кванта» на праве собственности.

Заявитель считает, что оспариваемое Постановление №270-П не соответствует законодательству и тем самым нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности и возлагает на ООО «Кванта» обязанность по уплате арендной платы в завышенном, экономически необоснованном размере.

Проверив доводы заявителя, суд учитывает следующее.

Из представленных в материалы дела документов, следует, что постановлением Администрации Балаковского муниципального района Саратовской области от 16.12.2009г. № 6296 ООО «Кванта» были переданы в аренду земельные участки, расположенные по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. 30 Лет Победы, д. 76, сроком на 11 месяцев, в т.ч.: земельные участки: 64:40:020214:128, 64:40:020214:125, 64:40:020214:126, 64:40:020214:127, 64:40:020214:131 (том 7 л.д. 1).

Представлены свидетельства о государственной регистрации права от 05.05.2009г. №№ 64-АВ 247680, 64-АВ 247676, 64-АВ 247679, 64-АВ 247678, 64-АВ 247677, 64-АВ 247347, 64-АВ 247681, согласно которым ООО «Кванта» является собственником объектов недвижимости, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул. 30 лет Победы, д. №76 (том 7 л.д. 1-13).

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 30.03.2012 по делу № А40-3898/12 установлено, что согласно вышеперечисленным свидетельствам о государственной регистрации права от 05.05.2009г. ответчик (ООО «Кванта») является собственником объектов недвижимости, расположенных по адресу: Саратовская область, г. Балаково, ул.30 лет Победы, д. №76. Ответчик на основании постановления администрации Балаковского муниципального района саратовской области от 16.12.2009г. №6296 получил в аренду земельный участок с кадастровым номером 64:40:20214:125, расположенный по адресу: г. Балаково, ул. 30 лет Победы, д.76 площадью 49309 кв.м.

08.09.2011г. на основании заявления ООО «Кванта» постановлением администрации Балаковского муниципального района Саратовской области №3472 право аренды на указанный земельный участок было прекращено в связи с разделом данного участка на три земельных участка.

Указанным судебным актом с ООО «Кванта» взыскано неосновательное обогащение и указано, что поскольку ответчик пользуется земельным участком, он обязан уплачивать арендную плату за фактическое пользование земельным участком.

Доводы ООО «Кванта» о неверном расчете исковых требований судом были отклонены с учетом действовавшего постановления правительства Саратовской области № 270-П от 07.07.09г.

Согласно п. 2 ст. 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

По указанным обстоятельствам, суд приходит к выводу, что оспариваемое постановление № 270-П от 07.07.09г. затрагивает права ООО «Кванта» как пользователя земель.

Представитель Правительства Саратовской области заявленные требования не признал и пояснил, что Постановление № 270-П в части утверждения средних удельных показателей кадастровой стоимости земель кадастрового квартала 64:40:02 02 14, в который входит, в т.ч. и земельный участок с кадастровым номером 64:40:020214:52, принято Правительством Саратовской области в пределах его компетенции, с соблюдением порядка проведения и утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, установленного федеральным

законодательством. Постановление № 270-П принято в соответствии с федеральными правовыми актами и прав заявителя не нарушает.

Согласно пунктам "в" и "к" части 1 статьи 72 Конституции Российской Федерации вопросы владения, пользования и распоряжения землей, 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, последние не могут противоречить федеральным законам (части 2 и 5 статьи 76 Конституции Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности (в ред. Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ).

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Ранее п. 2 ст. 66 ЗК РФ предусматривал, что порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года N 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).

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории.

Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков.

В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон (п.п. 5-8 Постановления Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель").

Последовательность и сроки осуществления действий (административных процедур) Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимости) 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 N 215.

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 на предмет соответствия Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 года N 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.

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, в случае наличия каких-либо расхождений между утвержденными органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации результатами и результатами, представленными на такое утверждение, - о несоответствии полностью или частично данных результатов.

При рассмотрении настоящего дела судом установлены следующие обстоятельства.

Работы по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Саратовской области проводились Поволжским филиалом ФГУП "Госземкадастръемка" - 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 представило их на утверждение в правительство Саратовской области.

Изложенное, подтверждается извещением Управления Роснедвижимости по Саратовской области от 23 марта 2009 года № 4-457, актом проверки отчета Роснедвижимостью № 7, выпиской из отчета (том 1 л.д. 87-89). Данные обстоятельства не оспаривались в судебном заседании представителем правительства Саратовской области.

Таким образом, на основании указанных представленных данных правительство Саратовской области утвердило удельный показатель кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в кадастровом квартале 64:405:020214 в сумме 1510,04 руб. за кв. м.

В ходе разбирательства правительством были даны пояснения, что основания для непринятия отчета отсутствовали, т.к. отчет прошел проверку, по результатам которой составлен акт № 7 о соответствии отчета методическим указаниям.

В материалы дела представлен указанный отчет (тома 5-6), в части, касающейся оспоренного утверждения в строке № 388 раздела «Балаковский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:40:02 02 14 среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1 510 руб. 04 коп., в т.ч. отчет № 6-Н/07 от 05 декабря 2007г.

Из анализа представленных доказательств и доводов сторон суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с Постановлением № 270-П указанные земельные участки относятся к 9 виду разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок) и входят в кадастровый квартал: номер 64:40:02 02 14.

В соответствии с частью 5 статьи 65, частью 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ 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.

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 N 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" установлено, что размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации (далее - земельные участки), в расчете на год (далее - арендная плата) определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника (далее - федеральные органы исполнительной власти), если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Согласно пункту 4 Административного регламента исполнение государственной функции по организации проведения государственной кадастровой оценки земель включает, в т.ч. 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.

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

В соответствии с требованиями пункта 9 Административного 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.

Таким образом, основным доказательством определения кадастровой стоимости земельных участков является отчет об определении кадастровой стоимости земельных участков в субъекте Российской Федерации.

В качестве доказательства, подтверждающего обоснованность заявленных требований, судом было исследовано экспертное заключение от 09.07.2012г. N 573-с/07, составленное в рамках судебного дела А57-22120/2011 по исследованию Отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 01.01.2007г.

Согласно данному экспертному заключению, при исследовании «Отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 01.01.2007г. от 18.02.2009г.» эксперт делает следующие выводы.

Статистическая модель в тексте отчета отсутствует, анализ в отчете отсутствует, отчет №6-Н/07 об оценке рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для размещения торговых, офисных, производственных зданий и помещений по городам саратовской области по состоянию на 01.01.2007г., составленный 05.12.2007г., измененный по замечаниям Роснедвижимости в ноябре 2008г. не соответствует требованиям законодательства, и, соответственно не может быть признан достоверным, для 9 вида разрешенного использования статистические модели отсутствуют, определение значений коэффициентов (параметров) модели в материалах дела отсутствует, в связи с отсутствием моделей как таковых, определение стоимости земельных участков невозможно.

Кроме того экспертом установлено, что Заказчик и Оценщик - это одно юридическое лицо, вышесказанное означает, что ФГУП «Госземкадастръемка» - ВИСХАГИ, не имело достаточной информации для оценки.

Очевидно, что отсутствие достаточного для оценки объёма рыночной информации не позволило оценщику провести оценку всеми подходами, как того требовали используемые в Отчёте Стандарты оценки. Пункт 18 Стандартов требует, что «оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке». Также норма содержится в разделе IV «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждённых распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р (далее Методических рекомендаций), на которые оценщик ссылается в своём отчёте. Согласно раздела III «Общие рекомендации по проведению оценки» в отчёт об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать: описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельные участки, разделение имущественных прав на земельный участок; описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка (далее улучшение земельного участка; фотографии земельного участка и его улучшений; характеристику состояния рынка земли и недвижимости). Ничего этого нет в отчёте. Как уже говорилось выше, нет даже информации о площади оцениваемых земельных участков. Именно из-за отсутствия необходимого объёма исходной информации оценщик не смог воспользоваться иными подходами и методами оценки, кроме метода распределения. Ссылки оценщика на отсутствие рынка земельных участков не соответствуют действительности. Поскольку, если нет рынка, то и рыночную стоимость определить невозможно. Столь же необоснованным является отказ оценщика от методов доходного подхода. На стр. 25 отчёта оценщик утверждает, что «разрешённое использование рассматриваемых участков не связано с получением дохода». Здесь следует отметить, что оценщик нигде в отчёте не пояснил, какое все-таки разрешённое использование у оцениваемых земельных участков. Однако из Таблиц № 1,2 отчёта пользователь отчёта может извлечь информацию о том, что на оцениваемых земельных участках расположены объекты недвижимости, приносящие доход (магазины, офисы, производственно-складские помещения). Очевидно, что все эти объекты приносят доход своим владельцам.

Значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости для земельных участков 5, 7 и 9 ВРИ (ДзУ) (стр. 28 Отчёта) рассчитано как среднее значение для Краснодарского края, Московской области, Самарской области, Нижегородской области, Красноярского края не имеет никакого отношения к г. Саратову и Саратовской области, следовательно, использование данного коэффициента в рамках рассматриваемого отчёта не обосновано и неправомерно.

Таким образом, в своем заключении эксперт делает вывод, что при определении размера удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования земельных участков населенных пунктов Саратовской области допущены нарушения в части соблюдения требований п.п. 2.2.1, 2.2.4, 2.2.5,

2.2.6, 2.2.7 положений Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 года № 39, статей 4,7,11,13,15,16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998 года №135-ФЗ, пунктов 2,13,15,16,17,18 Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утв. постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001 г. N 519), при составлении «Отчёта № 6-Н/07 об оценке рыночной стоимости земельных участков, предназначенных для размещения торговых, офисных, производственных зданий и помещений по городам Саратовской области по состоянию на 01 января 2007 г.», составленного 05 декабря 2007г., изменённого по замечаниям Роснедвижимости в ноябре 2008 г. нарушены требования статей 4,7,11,13,15,16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июня 1998 года №135-ФЗ, полностью проигнорированы требования Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утверждённых приказами МЭРТ от 27.07.2007 г. №№256, 255, 254 соответственно (далее по тексту ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3). Экономические характеристики земельного участка кадастровый номер 64:40:020214:52, в виде удельного показателя кадастровой стоимости в размере 1 510 руб. 04 коп. за квадратный метр, определенные Отчётом об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Саратовской области по состоянию на 01.01.2007 года, датой его утверждения 18 февраля 2009 года не являются достоверными и экономически обоснованными.

Суд, исследовав данный документ, соглашается с приведенными в экспертном заключении выводами.

При анализе требований вышеприведенных нормативных актов о том какую необходимую информацию должен содержать отчет (сведения о значениях факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость, в отношении каждого земельного участка, сведения о рынке недвижимости, иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов определения кадастровой стоимости, 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), при анализе экспертного заключения и указанных в нем данных, - суд пришел к выводу о нарушении предусмотренной действующим законодательством процедуры государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Саратовской области, поскольку утвержденный правительством области средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков в кадастровом квартале 64:40:020214 в сумме 1510,04 руб. за кв. м, относящихся к 9 виду разрешенного использования, установлены произвольно, без соблюдения процедуры проведения государственной кадастровой оценки земли и утверждения ее результатов.

Суду не представлены доказательства, которые опровергли бы выводы, сделанные экспертом в заключении № 573-с/07 от 09 июля 2012 г. в рамках проведенной судебной экспертизы, равно как и не представлено необходимых доказательств для подтверждения доводов о том, что оспариваемое постановление принято с соблюдением предусмотренных требований федерального законодательства.

В ходе судебного разбирательства представителями заинтересованных лиц были даны пояснения, что при расчете оспоренного среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости 1 кв.м. земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования - 1 510 руб. 04 коп., а именно: при выборе факторов стоимости для построения моделей была использована формула (том 5 л.д. 48):

$$r_{kY} = \frac{N \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} Y_i - \sum_{i=1}^N X_i^{(k)} \sum_{i=1}^N Y_i}{\sqrt{\left[N \sum_{i=1}^N (X_i^{(k)})^2 - \left(\sum_{i=1}^N X_i^{(k)} \right)^2 \right] \left[N \sum_{i=1}^N (Y_i)^2 - \left(\sum_{i=1}^N Y_i \right)^2 \right]}}$$

Однако, как данная формула была применена, какие данные, значения и коэффициенты были включены в указанную формулу, заинтересованные лица не обосновали и не представили пояснений.

Разрешая данный спор, суд исходит из того, что правительством не представлены доказательства в обоснование законности установления удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, принадлежащих заявителям. Суд пришел к выводу о том, что имело место неправильное определение удельных показателей, которое осуществлено произвольно, без соблюдения установленной процедуры проведения государственной кадастровой оценки земель и утверждения ее результатов.

Согласно части 5 статьи 195 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации нормативный правовой акт или отдельные его положения, признанные арбитражным судом недействующими, не подлежат применению с момента вступления в законную силу решения суда и должны быть приведены органом или лицом, принявшими оспариваемый акт, в соответствие с законом или иным нормативным правовым актом, имеющими большую юридическую силу.

При ссылке на вышеуказанную норму суд учитывает правовые позиции, сформулированные Высшим арбитражным судом РФ в постановлениях Президиума ВАС РФ от 24 апреля 2012 N 16452/11, от 29.09.2010 N 6171/10:

«Признание нормативного акта недействующим с момента вступления в силу решения суда не должно предоставлять возможность лицу, являющемуся получателем платежей на основании незаконного нормативного акта, получать их за период до момента вступления в силу решения арбитражного суда о признании нормативного акта недействующим.

Отсутствие у лица, являющегося получателем платежей на основании незаконного нормативного акта, права получать их за период до момента вступления в силу решения арбитражного суда о признании нормативного акта недействующим Президиум ВАС РФ связывает с признанием недействующим нормативного правового акта, установившего такие тарифы, независимо от того, было ли органом, принявшим такой акт, исполнено требование ч. 5 ст. 195 АПК РФ о приведении его в соответствие с законом или иным нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу».

Кроме того, в рассматриваемом случае оспоренное постановление правительства Саратовской области № 270-П от 07.07.2009 г. - утратило силу с 12 февраля 2013 года в связи с изданием постановления Правительства Саратовской области от 12.02.2013 N 58-П.

В связи с данным обстоятельством суд учитывает позицию, изложенную в определении Конституционного Суда РФ от 12.07.2006 N 182-О о том, что суд не может прекратить производство по делу об оспаривании нормативного правового акта в случае, когда данный нормативный правовой акт решением принявшего его органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица признан утратившим силу, если в процессе судебного разбирательства будет установлено нарушение оспариваемым нормативным правовым актом прав и свобод заявителя, гарантированных Конституцией РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Судебные расходы подлежат распределению в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 176, 195-196 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Признать Приложение № 1 к постановлению Правительства Саратовской области №270-П «Вопросы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Саратовской области» в части утверждения в строке № 388 раздела «Балаковский муниципальный район» для кадастрового квартала 64:40:02 02 14 среднего удельного показателя кадастровой стоимости одного квадратного метра земельного участка в разрезе 9 вида разрешенного использования в размере 1510 руб. 04 коп. - не действующим и не соответствующим ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, п.п. 5, 8 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000г. №316, п.п. 2.2.1., 2.2.4., 2.2.5., 2.2.6., 2.2.7. Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель, утвержденных приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007г. № 39.

Взыскать с Правительства Саратовской области в пользу ЗАО «Балаковский автомобильный завод» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 1 000 руб.

Взыскать с Правительства Саратовской области в пользу ООО «Кванта» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2 000 руб.

Решение арбитражного суда по делу об оспаривании нормативного правового акта вступает в законную силу немедленно после его принятия.

Решение арбитражного суда по делу об оспаривании нормативного правового акта может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в течение месяца со дня вступления в законную силу.

Председательствующий

Ю.П. Огнищева

Судьи:

Е.В. Пузина

А.В. Топоров