



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № _____ 64-Г02-6

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Кнышева В. П.,

судей Горохова Б. А., Потапенко С.В.

рассмотрела в судебном заседании 1 марта 2002 г. по кассационной жалобе ЗАО «Трастовая компания» на решение Сахалинского областного суда от 17 декабря 2001 года дело по заявлению ЗАО «Трастовая компания» о признании незаконным и не порождающим правовых последствий с момента издания пункта 1 постановления губернатора Сахалинской области от 11 июля 1997 года № 313 «Об установлении временной нормативной цены земли и организации работ по оценочному зонированию на территории Сахалинской области».

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА :

пунктом 1 постановления губернатора Сахалинской области от 11 июля 1997 года № 313 «Об установлении временной нормативной цены земли и организации работ по оценочному зонированию территории Сахалинской области» предусмотрено, что в Сахалинской области устанавливается временная нормативная цена земли в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу площади земельного участка.

ЗАО «Трастовая компания» обратилась в суд с заявлением о признании данной нормы постановления губернатора Сахалинской области не соответствующим пунктам 1 и 3 Постановления Правительства РФ от 15 марта 1997 года № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» и не порождающим правовых последствий с момента его издания, ссылаясь на то, что в конце де-

кабря 1999 года ЗАО «Трастовая компания» обратилась в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Южно-Сахалинска для выдачи акта установления нормативной цены занимаемого им земельного участка с целью его последующего выкупа. Комитет расчет нормативной цены земельного участка произвел по 200-кратной ставке земельного налога, предусмотренной п.1 постановления губернатора Сахалинской области от 11 июля 1997 года № 313 и п. 2 постановления губернатора Сахалинской области от 29 сентября 1997 года № 460. По мнению заявителя п.1 постановления губернатора Сахалинской области от 11 июля 1997 года № 313 не соответствует п.п.1,3 Постановления Правительства РФ от 15 марта 1997 года № 319, поскольку существует противоречие: с одной стороны устанавливается жесткий безальтернативный размер нормативной цены земли, а с другой - порядок определения цены земли привязывается к рыночному элементу, т.е. цена является плавающей, индивидуальной в каждом отдельном случае (п.3 Постановления Правительства РФ и п.5 постановления губернатора Сахалинской области, предусматривающие, что нормативная цена земли не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения). При таком положении невозможна взаимосвязь двух критериев цены.

Второе несоответствие заключается в том, что п.1 Постановления Правительства РФ от 15 марта 1997 года № 319 обязывает органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации ежегодно пересматривать размеры нормативной цены земли, что соотносится с введением рыночного элемента. Однако, после издания постановления губернатора Сахалинской области от 11 июля 1997 года № 313 и последующего постановления губернатора Сахалинской области от 29 сентября 1997 года № 460 в области не было принято ни одного нормативного акта по вопросу ценовой политики на землю. Это привело к тому, что по настоящее время в Сахалинской области полностью заморожено развитие земельных отношений, что нарушает права физических и юридических лиц в части приобретения земельных участков по их действительной стоимости, т.е. с учетом расположения земельных участков, цели их использования, обеспеченности инфраструктурой и т.п.

Решением Сахалинского областного суда от 17 декабря 2001 года заявление было оставлено без удовлетворения.

В кассационной жалобе ЗАО «Трастовая компания» поставлен вопрос об отмене решения, как вынесенного с нарушением норм материального права.

Проверив материалы дела, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований к отмене решения суда не усматривает.

Вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами в соответствии с п. «в» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

В силу ст. 76 ч.5 Конституции Российской Федерации законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации не могут противоречить федеральным законам, принятым по предметам ведения Российской Федерации и предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в Российской Федерации, действует федеральный закон.

В соответствии со ст.1 Закона РФ № 1738-1 от 11 октября 1991 года «О плате за землю» использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы являются земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

В силу ст. 25 указанного Закона нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

Во исполнение данной нормы Закона Правительством РФ принято Постановление от 15 марта 1997 года № 319 «О порядке определения нормативной цены земли», согласно которому нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта Российской Федерации и о нормативной цене земли по указанным зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству (п. 1).

Органы местного самоуправления по мере развития рынка земли могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать установленную в соответствии с пунктом 1 настоящего Постановления нормативную цену земли, но не более чем на 25 процентов (п.2).

Пункт 3 Постановления Правительства РФ предусматривает, что нормативная цена земли, установленная в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящего Постановления, не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Постановлением губернатора Сахалинской области от 11 июля 1997 года № 313 «Об установлении временной нормативной цены земли и организации работ по оценочному зонированию территории Сахалинской области» в пункте 1 установлена временная нормативная цена земли в Сахалинской области в размере 200-кратной ставки земельного налога на единицу площади земельного участка. При этом администрациям районов и городов совместно с комитетами по земельным ресурсам и землеустройству и изыскательским предприятием «Сахалинземпроект» указано организовать и приступить к проведению работ по оценочному зонированию территории области с целью определения

нормативной цены земли для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам (п. 2). Комитету по земельным ресурсам и землеустройству области по окончании работ материалы оценочного зонирования территорий представить на рассмотрение и утверждение в администрацию области с предложениями о порядке и сроках введения новой нормативной цены (п.3).

Пунктом 4 указанного постановления до сведения органов местного самоуправления доведено, что по мере развития рынка земли они могут своими решениями повышать или понижать установленную в соответствии с пунктом 1 настоящего постановления временную нормативную цену земли, но не более чем на 25 процентов, а временная нормативная цена земли, установленная в соответствии с пунктами 1 и 4 настоящего постановления, не должна превышать 75 процентов уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения (п. 5).

Суд пришёл к правильному выводу о том, что обжалуемым постановлением губернатора Сахалинской области установлен не жесткий безальтернативный размер цены на землю, как считает заявитель, а предусмотрено дифференцированное изменение администрациями городов и районов временной нормативной цены земли, установленной пунктом 1 данного постановления.

Довод заявителя о том, что оспариваемым постановлением нарушаются права физических и юридических лиц в части приобретения земельных участков по их действительной стоимости не соответствуют действительности.

Из материалов дела усматривается, что в свободной продаже в Сахалинской области земель нет. Под приватизированными предприятиями земельные участки выкупались по цене в размере 10-кратной ставки земельного налога. В соответствии с правилами, установленными статьёй 36 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии со статьёй 2 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» земельные участки собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений в Сахалинской области будут продаваться по цене, равной от трёх- до десятикратного размера ставки земельного налога.

В настоящее время в соответствии с постановлением Правительства РФ от 25.08.99 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» в Сахалинской области ведутся работы по оценке земель. В соответствии с перечнем поручений Президента Российской Федерации от 17.03.2001 года № ПР-496 ГС, данных им на заседании Государственного совета Российской Федерации 21 февраля 2001 года, и письмом Росземкадастра от 19.12.01 г. № СС/1066 срок завершения работ по государственной кадастровой оценке земель продлён до конца 2002 года. После окончания работ цена земельных участков в необходимых случаях будет устанавливаться по материалам оценки земель.

Таким образом, оснований для отмены обжалуемого заявителем постановления не имеется. Более того, в случае отмены указанного постановления

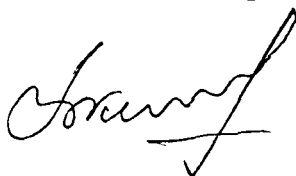
губернатора области, земельные комитеты районов и городов не смогут выдавать юридическим и физическим лицам документы о нормативной цене земли из-за отсутствия другой нормативной базы, что приостановит оформление соответствующих документов и отрицательно повлияет на развитие земельных отношений в целом.

На основании п. 1 ст. 305, ст. ст. 306, 311 ГПК РСФСР, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛА :

решение Сахалинского областного суда от 17 декабря 2001 года оставить без изменения, кассационную жалобу ЗАО «Трастовая компания» - без удовлетворения.

Председательствующий



Судьи