



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 14-КГ17-12

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 мая 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Асташова С.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Корнеева О.Ю. к департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи земельного участка, по кассационной жалобе Корнеева О.Ю. на решение Центрального районного суда г. Воронежа от 24 августа 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 декабря 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Корнеева О.Ю. адвоката Кондратенко И.А., поддержавшего доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Корнеев О.Ю. обратился в суд с названным иском к департаменту имущественных и земельных отношений Воронежской области, указав, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 4 346 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: [REDACTED], на арендуемом земельном участке располагаются принадлежащие истцу на праве собственности объекты недвижимости.

Решением Центрального районного суда г. Воронежа от 24 августа 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной

коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 декабря 2016 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Корнеева О.Ю. поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 26 апреля 2017 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст.387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 декабря 2016 г. в кассационном порядке.

При рассмотрении дела судом установлено и не оспаривалось сторонами, что Корнеев О.Ю. является арендатором земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью 4 346 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: [REDACTED].

На арендуемом земельном участке располагаются принадлежащие Корнееву О. Ю. на праве собственности объекты недвижимости – нежилые здания.

Решением Воронежского областного суда от 6 февраля 2015 г. кадастровая стоимость арендуемого Корнеевым О.Ю. земельного участка установлена в размере 6 549 422 руб. (л.д. 54-56).

5 октября 2015 г. Корнеев О.Ю. обратился в департамент с заявлением о предоставлении в собственность арендуемого земельного участка, находящегося в государственной собственности, на котором располагаются принадлежащие ему на праве собственности объекты недвижимости (л.д. 29).

24 декабря 2015 г. департамент направил Корнееву О.Ю. проект договора купли-продажи земельного участка от 11 декабря 2015 г. № 323/15з, проект дополнительного соглашения о расторжении договора аренды земельного участка от 18 ноября 2004 г. № 3989-04-09/мз, заявителю предложено произвести оплату согласно п. 2.2. договора в размере 2 026 822 руб. 29 коп. в течение 7 рабочих дней с даты получения договора и в тридцатидневный срок со дня получения уведомления подписать проект договора купли-продажи, проект дополнительного соглашения и направить в департамент (л.д. 30-34).

Не согласившись с расчётом цены выкупа земельного участка исходя из размера кадастровой стоимости 16 214 578 руб. 32 коп., 25 декабря 2015 г. Корнеев О.Ю. обратился в департамент с заявлением с просьбой внести изменения в проект договора купли-продажи 323/15з находящегося в государственной собственности земельного участка от 11 декабря 2015 г. в части расчёта выкупной стоимости указанного участка, поскольку на момент обращения его с заявлением в ГКН содержались сведения о кадастровой стоимости земельного участка в размере 6 549 422 руб., информация о кадастровой стоимости земельного участка в размере 16 214 578 руб. 32 коп. являлась неактуальной и в ГКН не содержалась (л.д. 35).

16 февраля 2016 г. департамент проинформировал о рассмотрении указанного обращения по вопросу перерасчёта выкупной стоимости земельного участка и сообщил, что с 1 января 2016 г. кадастровая стоимость земельного участка установлена в размере 12 581 583 руб. 8 коп., в связи с чем направил истцу проект договора купли-продажи земельного участка от 4 февраля 2016 г. № 12/16з, проект дополнительного соглашения о расторжении договора аренды земельного участка от 18 ноября 2004 г. № 3989-04- 09/мз, Корнееву О.Ю. предложено произвести оплату согласно п. 2.2. договора в размере 1 572 697 руб. 89 коп. в течение 7 рабочих дней с даты получения договора и в тридцатидневный срок со дня получения уведомления подписать проект договора купли-продажи, проект дополнительного соглашения и направить в департамент (л.д. 36-41).

Не согласившись с расчётом цены выкупа земельного участка и выкупной ценой, Корнеев О.Ю. 25 февраля 2016 г. сопроводительным письмом направил в департамент проект договора купли-продажи № 12/16з находящегося в государственной собственности земельного участка от 4 февраля 2016 г. вместе с протоколом разногласий к проекту договора от 24 февраля 2016 г. и протоколом согласования разногласий от 24 февраля 2016 г. (л.д. 42-44).

29 апреля 2016 г. Корнеевым О.Ю. получен ответ от 24 марта 2016 г., об отклонении протокола разногласий, так как на момент принятия решения о заключении договора купли-продажи земельного участка кадастровая стоимость земельного участка составляла 12 581 583 руб. 8 коп. (л.д. 45).

Разрешая спор, суд указал, что в силу ст. 446 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда. При этом принцип свободы договора не позволяет определять условия договора с нарушением требований закона (ст. 422 Гражданского кодекса Российской Федерации). Таким образом, суд сделал вывод, что в случае, если возникшие у сторон при заключении публичного договора разногласия урегулированы решением суда, такой

договор считается заключённым с момента вступления в законную силу решения суда и должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент вынесения решения суда.

Поскольку разногласия переданы на рассмотрение суда, то при урегулировании разногласий необходимо применять кадастровую стоимость земельного участка, действующую в настоящее время. В настоящее время действительная кадастровая стоимость спорного земельного участка составляет 12 581 583 руб. 8 коп., что ответчиком не оспорено.

При этом суд счёл необоснованной ссылку истца на решение Воронежского областного суда от 6 февраля 2015 г. об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере 6 549 422 руб., поскольку на дату принятия данного решения между Корнеевым О.Ю. и департаментом ещё не возникли разногласия относительно кадастровой стоимости земельного участка при заключении договора купли-продажи.

При таких обстоятельствах суд пришёл к выводу о том, что оснований для удовлетворения исковых требований не имеется, с чем согласилась апелляционная инстанция Воронежского областного суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции, проверявшим законность решения суда первой инстанции, нарушены нормы действующего законодательства и согласиться с его выводами нельзя по следующим основаниям.

Согласно п. 5 ст. 39<sup>20</sup> Земельного кодекса Российской Федерации для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком на условиях сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

Из положений п. 5 ст. 39<sup>17</sup> названного кодекса следует, что в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка в собственность уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предоставлении земельного участка, предусмотренных ст. 39<sup>16</sup> указанного кодекса, и при отсутствии таких оснований, если не требуется образование испрашиваемого земельного участка или уточнение его границ, осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи в трёх экземплярах и их подписание, а также направляет проекты указанных договоров для подписания заявителю, либо принимает решение о

предоставлении земельного участка в собственность бесплатно и направляет принятое решение заявителю.

Таким образом, обязанность заключить с собственником расположенных на земельном участке строений договор купли-продажи этого участка по общему правилу возникает у уполномоченного органа с момента обращения такого собственника с соответствующим заявлением.

Как предусмотрено п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно подп. 3 п. 2 ст. 39<sup>4</sup> Земельного кодекса Российской Федерации при заключении без проведения торгов договора купли-продажи земельного участка, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации или государственная собственность на который не разграничена, цена такого земельного участка определяется в порядке, установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации, если иное не установлено федеральными законами.

Цена названного земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом (п. 3 ст. 39<sup>4</sup> указанного выше кодекса).

Ст. 24<sup>20</sup> Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что по общему правилу сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости.

Следовательно, цена находящегося в государственной собственности земельного участка, выкупаемого собственником расположенных на таком участке строений, определяется исходя из кадастровой стоимости этого участка на момент обращения собственника расположенных на нём строений в уполномоченный орган с соответствующим заявлением.

Это не было учтено судами первой и апелляционной инстанций, указавшими, что выкупная цена земельного участка подлежит определению исходя из его кадастровой стоимости на момент принятия судом решения, устанавливающего размер такой цены

Согласно ч. 1 ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы

правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (ч. 1 ст. 196 названного кодекса).

В силу ч. 4 ст. 198 названного кодекса в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд.

В п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права.

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59-61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (п. 3 названного постановления Пленума).

При рассмотрении дела в обоснование заявленных требований Корнеев О.Ю. ссылаясь на то, что цена выкупаемого им земельного участка должна определяться исходя из кадастровой стоимости, действовавшей на момент подачи заявления о выкупе этого земельного участка, а не на более поздний момент.

Однако в нарушение приведённых выше норм процессуального закона и акта их толкования обжалуемые судебные постановления не содержат каких-либо выводов по вопросу о порядке определения цены выкупаемого земельного участка и ссылок на законы или иные нормативные акты, устанавливающие такой порядок.

Формально сославшись на ст. 421, 422, 445, и 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующие порядок заключения гражданско-правовых договоров, суды первой и апелляционной инстанций не определили закон, в соответствии с которым определяется цена выкупаемого земельного участка, и не применили нормы этого закона к правоотношениям сторон.

При таких обстоятельствах обжалуемые судебные постановления не отвечают требованиям законности и обоснованности.

Допущенные судом апелляционной инстанции, проверившим законность решения суда первой инстанции, нарушения норм материального

и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (п. 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Воронежского областного суда от 13 декабря 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

