

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС15-10846

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 ноября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу Семенова Федора Викторовича (г. Острогожск) на постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 02.07.2015 по делу № А14-9673/2014,

установила:

Семенов Федор Викторович обратился в суд с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Воронежской области (далее – кадастровая палата) об установлении в отношении земельного участка площадью 838 кв. м из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 36:19:0102036:80, расположенного по адресу: Воронежская обл., г. Острогожск, ул. Ленина, д. 45 и предоставленного для размещения и обслуживания объектов торговли, кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости в сумме 406 430 руб.

Определением Арбитражного суда Воронежской области от 01.08.2014 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области, Правительство Воронежской области, Департамент имущественных и земельных отношений по Воронежской области, Администрация Острогожского муниципального района Воронежской области (далее – администрация), Острогожский муниципальный район в лице отдела по земельным вопросам и управлению муниципальной собственностью

Администрации Острогожского муниципального района, Швецов Игорь Викторович, Швецова Екатерина Игоревна, Ельмин Иван Дмитриевич, Ракеева Надежда Игоревна, Говорова Ирина Владимировна.

Решением Арбитражного суда Воронежской области от 14.11.2014 заявленные требования удовлетворены: кадастровая стоимость спорного земельного участка установлена равной ее рыночной стоимости в размере 406 430 руб.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 02.07.2015 решение от 14.11.2014 отменено, исковое заявление оставлено без рассмотрения в связи с тем, что истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора.

Семенов Ф.В. обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит постановления судов апелляционной и кассационной инстанций отменить, решение суда первой инстанции оставить в силе.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

Согласно пункту 2 части 7 статьи 291.6 АПК РФ по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив изложенные в жалобе доводы и материалы дела, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод о наличии оснований для передачи кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела 25.06.2014 администрацией (арендодатель) и несколькими арендаторами, в том числе Семеновым Ф.В., сроком на 10 лет заключен договор аренды № 908 земельного участка площадью 838 кв. м с кадастровым номером 36:19:0102036:80, находящегося по адресу: Воронежская обл., г. Острогожск, ул. Ленина, д. 45, и предоставленного из земель населенных пунктов для размещения и обслуживания объектов торговли.

Расчет арендной платы определен в приложении № 3 к договору и является его неотъемлемой частью (пункт 3.3. договора).

Из приложения № 3 к договору аренды следует, что арендная плата исчислена исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Согласно пункту 3.4 договора размер ежегодной арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в связи с решениями органов государственной власти Воронежской области, утверждающих результаты государственной кадастровой оценки земель различных категорий в Воронежской области, арендные ставки за пользование земельными участками, методику и показатели определения базового размера арендной платы по видам использования и категориям арендаторов, в случае перевода земельного участка из одной категории в другую и изменения вида разрешенного использования земельного участка.

В силу пункта 3.5 договора письменного уведомления арендаторов не требуется в случае официального опубликования в средствах массовой информации соответствующего нормативного акта. Новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу нормативного акта независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного настоящим договором.

Постановлением Правительства Воронежской области от 17.12.2010 № 1108 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Воронежской области» утверждена кадастровая стоимость данного земельного участка, которая составила 5 122 266 руб. 62 коп.

Согласно представленному Семеновым Ф.В. отчету от 16.07.2014 № 248/2014, составленному по заданию истца индивидуальным предпринимателем Лукьяновым В.В., рыночная стоимость данного земельного участка составляет 365 033 руб.

Ссылаясь на то, что внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, истец обратился в суд с иском по настоящему делу.

В ходе судебного разбирательства судом первой инстанции была назначена экспертиза по определению рыночной стоимости спорного участка. Согласно экспертному заключению общества с ограниченной ответственностью «Афина Паллада» от 01.10.2014 № 1488-14 рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2009 составляет 406 430 руб.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности), пунктом 5 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, и исходил из доказанности истцом рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2009 в размере 406 430 руб.

Отменяя данный судебный акт, суд апелляционной инстанции сослался на Федеральный закон от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в силу 22.07.2014 и устанавливающий, что оспаривание в суде результатов кадастровой оценки земельных участков возможно лишь после рассмотрения спора комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Суд исходил из того, что по состоянию на дату подачи в арбитражный суд иска Семенов Ф.В. обладал статусом индивидуального предпринимателя, а доказательства обращения его в указанную комиссию, так же как и решение такой комиссии, истцом представлены не были.

Поскольку истцом не был соблюден досудебный порядок урегулирования спора, суд апелляционной инстанции, руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, оставил исковое заявление без рассмотрения.

Суд округа выводы суда апелляционной инстанции поддержал.

Семенов Ф.В., указав на существенные нарушения судами норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой приводит следующие доводы.

Заявитель указал, что стороной в договоре аренды спорного земельного участка от 25.06.2014 является физическое лицо Семенов Ф.В., а не индивидуальный предприниматель.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в силу абзаца первой статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами, органами государственной власти и органами местного самоуправления в комиссии и в суде.

Для физических лиц обращение в комиссию с таким заявлением не является обязательным (абзац третий статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

В силу главы 3 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 2 статьи 11 Налогового кодекса Российской Федерации индивидуальный предприниматель – физическое лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. В связи с этим на него не распространяются требования Закона об оценочной деятельности о соблюдении досудебного порядка обращения в комиссию.

Таким образом, приведенные доводы жалобы о существенном нарушении судами норм процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, в связи с

чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

определил:

жалобу Семенова Федора Викторовича вместе с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 15 декабря 2015 г. на 13 ч. 00 мин. в помещении суда по адресу: г. Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г.Попова