79014_775318

# ВЕРХОВНЫЙ СУД
# РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС15-19310

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу администрации города Абакана на постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 01.09.2015 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.11.2015 по делу N А74-8225/2014 Арбитражного суда Республики Хакасия,

**УСТАНОВИЛ:**

индивидуальный предприниматель Абрамов Игорь Федорович (далее - индивидуальный предприниматель Абрамов И.Ф., предприниматель) обратился в Арбитражный суд Республики Хакасия с иском к Администрации города Абакана (далее - администрация) о взыскании 162 444 рублей 48 копеек убытков, составляющих сумму излишне уплаченной арендной платы по договору аренды земельного участка от 26.06.2013 N АФ27884.

Делу присвоен номер А74-8225/2014.

Администрация обратилась в Арбитражный суд Республики Хакасия с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к индивидуальному предпринимателю Абрамову И.Ф. о взыскании 166 507 рублей 29 копеек, в том числе 112 234 рублей 87 копеек задолженности по договору аренды земельного участка от 26.06.2013 N АФ27884 за период с 26.06.2013 по 10.10.2013 и 54 272 рублей 42 копеек неустойки за период с 17.09.2013 по 27.01.2015.

Делу присвоен номер А74-600/2015.

Определением Арбитражного суда Республики Хакасия от 6 апреля 2015 дела N А74-8225/2014 и N А74-600/2015 объединены в одно производство с присвоением делу номера А74-8225/2014.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 26.05.2015 в удовлетворении иска индивидуального предпринимателя Абрамова И.Ф. отказано, исковые требования администрации удовлетворены.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 01.09.2015 решение суда от 26.05.2015 отменено, в удовлетворении исковых требований Администрации отказано, иск индивидуального предпринимателя Абрамова И.Ф. удовлетворен частично. С Администрации в пользу индивидуального предпринимателя Абрамова И.Ф. взыскано 155 616 рублей 12 копеек неосновательного обогащения, в остальной части иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.11.2015 постановление суда от 01.09.2015 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация просит отменить постановления суда апелляционной инстанции и суда округа, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

В обоснование доводов жалобы Администрация указала, что спорным для сторон является вопрос о правомерности использования при расчете арендной платы кадастровой стоимости земельного участка в размере 31 883 100 руб. 48 коп., установленной в государственном кадастре недвижимости с 08.02.2013 по 27.11.2013.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации установлен Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 №316.В соответствии с данными Правилами государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Под кадастровой стоимостью в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» понимается стоимость ,установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007№221-ФЗ»О государственном кадастре недвижимости» в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта.

Согласно письму от 30.04.2014 №3485,ответу филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по республике Хакасия от 17.04.2015 №3291,кадастровым

справкам о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 14.04.2015 с кадастровым номером 19:01:030132:2450,земельный участок с кадастровыми номерами 19:01:030132:1267 и номером 19:01:030132:2450,расположенный по адресу :Республика Хакасия, г.Абакан, ул. Промышленная 31Н, поставлен на кадастровый учет 15.05.2008,категория земель- земли населенных пунктов, разрешенное использование -для эксплуатации и обслуживания складов, площадью 4851 кв.м., является одним и тем же участком. Изменения кадастрового номера произведены в соответствии с частью 4 статьи 24 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ»О государственном кадастре недвижимости».При постановке на кадастровый учет определена кадастровая стоимость земельного участка в размере 9 623 171 руб. 25 коп. с 17.12.2012 по 07.02.2013.На основании постановления Администрации города Абакана от 229.12.2012 №2709 08.02.2013 осуществлен учет изменений объекта недвижимости в связи с изменением вида разрешенного использования (для обслуживания склада с магазином ), в результате чего кадастровая стоимость земельного участка с 08.02.2013 по 27.11.2013 составила 31 883 100,48 руб.

Принимая во внимание подтверждающий характер сведений в государственном кадастре о характеристиках земельного участка, до внесения изменений в соответствии с требованиями законодательства о кадастровом учете, у Администрации города Абакана не имелось правовых оснований исходить из сведений, отличных от внесенных в кадастр недвижимости.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, индивидуальному предпринимателю Абрамову И.Ф. на праве собственности принадлежало следующее недвижимое имущество: склад общей площадью 1543 кв. м, нежилые здания общей площадью 96,7 кв. м, 680,6 кв. м, 316, 1 кв. м, расположенные по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Промышленная, 31 Н, литер Б9 (свидетельства о регистрации права серии 19 АА N 156713, N 483544, N 483543, N 483545).

На основании постановления мэра города Абакана от 24.04.2008 N 716 предпринимателю в аренду предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов площадью 4 851 кв. м, расположенный по адресу:

Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Промышленная 31Н, сроком на 11 месяцев, для эксплуатации и обслуживания складов (литер Б8, литер Б9).

24.04.2008 между администрацией (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Абрамовым И.Ф. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка N АФ14031 общей площадью 4 851 кв. м, кадастровый номер 19:01:030132:1267, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Промышленная 31Н - для эксплуатации и обслуживания складов (литер Б8, литер Б9), на срок с 24.04.2008 до 24.03.2009.

17.12.2012 индивидуальный предприниматель Абрамов И.Ф. обратился в администрацию с заявлением о выкупе указанного земельного участка и расторжении договора аренды от 24.04.2008 N АФ 14031.

29.12.2012 принято постановление мэра города Абакана от N 2709 "О предоставлении в собственность путем выкупа", которое в последующем было отменено постановлением мэра города Абакана от 26.06.2013 N 1175.,договор купли-продажи спорного земельного участка заключен не был.

26.06.2013 в соответствии с постановлением мэра города Абакана от 12.08.2013 N 1536 между Администрацией (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Абрамовым И.Ф. (арендатор) заключен договор №АФ 27884 аренды земельного участка общей площадью 4 851 кв. м, кадастровый номер 19:01:030132:2450, кадастровый квартал 030132, категория земель - земли населенных пунктов, кадастровая стоимость 31 883 100 рублей 48 копеек, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Промышленная, 31Н, для эксплуатации и обслуживания склада с магазином, в границах, указанных на плане границ земельного участка (приложение 1). Земельный участок общей площадью 4 851 кв. м состоит из части земельного участка площадью 4 747 кв. м, используемой для эксплуатации и обслуживания складов; части земельного участка площадью 104 кв. м, используемой для осуществления торговой деятельности. Срок аренды установлен с 26.06.2013 по 26.05.2014.

Размер арендной платы определен сторонами в размере 586 199 рублей 50 копеек в год. (пункт 2.2 договора).

В соответствии с пунктом 2.3 договора для расчета арендной платы применяются следующие данные по видам использования земельного участка, согласно фактическому использованию строений:

- 24 607 рублей 37 копеек в год за земельные участки, занятые магазинами, рынками, торговыми (оптово-розничными) базами, торговыми комплексами, ресторанами, кафе, барами, иными объектами общественного питания (кроме столовых, закусочных, буфетов), стационарными бильярдными, боулинг-клубами, парикмахерскими, салонами красоты, объектами автосервиса (шиномонтажными мастерскими - мойками, СТО), АЗС, АГЗС, а также земельные участки, предоставленные для реконструкции и строительства указанных объектов - для части земельного участка площадью 104 кв. м;

- 561 592 рубля 13 копеек в год за земельные участки, предоставленные под производственные территории, в том числе занятые расположенными на производственных территориях административно-управленческими объектами,

капитальными гаражами и боксами, а также земельные участки, предоставленные на период строительства и реконструкции промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок - для части земельного участка площадью 4 747 кв. м.

Решением Арбитражного суда Республики Хакасия от 30 января 2014 года по делу N А74-6211/2013 признаны недействительными пункты 1.1, 1.2, 1.3 постановления мэра города Абакана от 12.08.2013 N 1536 . Суд обязал Администрацию города Абакана по вступлении в законную силу решения суда устранить допущенные нарушения прав и законных интересов индивидуального предпринимателя Абрамова И.Ф. путем внесения в пункты 1.1, 1.3 названного постановления изменений, изложив их в следующей редакции:

- пункт 3: "Предоставить Абрамову Игорю Федоровичу (далее арендатор) (свидетельства о регистрации права от 13.12.2012/19 АА483543/, 13.12.2012/19 АА483544/, 13.12.2012/19 АА483545/) земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, площадью 4 851 кв. м, кадастровый номер 19:01:030132:2450, расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Промышленная, 31Н, в аренду сроком на 11 месяцев, для эксплуатации и обслуживания складов";

- пункт 4: "Установить для земельного участка, указанного в п. 3 настоящего постановления, коэффициент Кв для расчета арендной платы в соответствии с п. 9.1 Приложения к решению Совета депутатов города Абакана от 27.11.2012 N 482 - земельные участки, предоставленные под производственные территории, в том числе занятые расположенными на производственных территориях административно-управленческими объектами, капитальными гаражами и боксами, а также земельные участки, предоставленные на период строительства и реконструкции промышленных объектов, объектов коммунального хозяйства, объектов материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок".

В постановление мэра города Абакана от 12.08.2013 N 1536 внесены соответствующие изменения и дополнения (постановление администрации города Абакана от 01.04.2014 N 586).

На основании решения Арбитражного суда Республики Хакасия от 15 октября 2013 года по делу N А74-4302/2013 установлена кадастровая стоимость земельного участка площадью 4 851 кв. м, с кадастровым номером 19:01:030132:2450, предоставленного для эксплуатации и обслуживания склада с магазином, расположенного по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Промышленная, участок 31 Н, равная рыночной стоимости в размере 12 825 000 рублей.

В соответствии с дополнительным соглашением от 06.11.2013 права и обязанности арендатора земельного участка по договору от 26.06.2013 N АФ27884 с 10.10.2013 перешли Абрамовой Анастасии Игоревне в связи с переходом права собственности на объекты недвижимости.

В письме от 30.04.2014 N 3485 ФГБУ "ФКП Росреестра" по Республике Хакасия сообщило, что с 08.02.2013 осуществлен учет изменений объекта недвижимости в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка на "для эксплуатации и обслуживания склада с магазином", кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 19:01:030132:2450 составляет по состоянию на 01.01.2013 - 9 623 171 рубль 25 копеек; с 08.02.2013 по 27.11.2013 - 31 883 100 рублей 48 копеек; на 01.01.2014 - 12 825 000 рублей (период действия с 28.11.2013 по 13.01.2014); с 14.01.2014 - 9 716 310 рублей 45 копеек.

Ссылаясь на имеющуюся переплату по арендным платежам, индивидуальный предприниматель Абрамов И.Ф. обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Судами установлено, что предметом спора является правомерность использования при расчете арендной платы кадастровой стоимости земельного участка в размере 31 883 100 рублей 48 копеек, установленной в государственном кадастре недвижимости с 08.02.2013 по 27.11.2013 на основании постановления Администрации города Абакана от 29.12.2012 N 2709, которое впоследствии было отменено постановлением Администрации города Абакана от 26.06.2013 N 1175 в связи с незаключением договора купли-продажи.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленные требования ,апелляционный суд , с выводами которого согласился суд округа исходил из установленных по делу N А74-6211/2013 обстоятельств, недоказанности размещения на арендуемом земельном участке кроме складов, иных объектов, неправильного указания в постановлении Администрации города Абакана от 29.12.2012 N 2709 вида разрешенного использования земельного участка - "для эксплуатации и обслуживания склада с магазином", "для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания".

Апелляционный суд и суд округа пришли к правильному выводу о том, что кадастровая стоимость земельного участка в размере 31 883 100 рублей 48 копеек, установленная на основании постановления Администрации города Абакана от 29.12.2012 №2709 не может быть использована при расчете арендной платы по договору, так как законных оснований для ее установления в таком размере у Администрации не имелось.

Судами правильно определено, что плата за пользование земельным участком по договору аренды является регулируемой.

Компетентным органом, устанавливающим порядок определения размера арендной платы за земли, государственная собственность на которые не разграничена, на территории Республики Хакасия является Правительство Республики Хакасия, которое постановлением от 23.01.2008 N 05 утвердило Положение о порядке определения размера арендной платы, а также порядке условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Рассчитав размер годовой арендной платы в 2013 году с использованием в формуле расчета величины кадастровой стоимости земельного участка, существовавшей до ее увеличения вследствие издания Администрацией города Абакана незаконного постановления от 29.12.2012 N 2709, апелляционным судом установлена излишняя уплата индивидуальным предпринимателем Абрамовым И.Ф. арендной платы в сумме 155 616 рублей 12 копеек., в связи с чем на основании статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации требования индивидуального предпринимателя Абрамова И.Ф. были правомерно удовлетворены.удовлетворены .

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛ:**

Отказать в передаче кассационной жалобы администрации города Абакана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С.Чучунова