



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 3108/14

Москва

17 июня 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бабкина А.И., Бациева В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ТЕМИР» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калужской области от 08.05.2013 по делу № А23-5034/2012, постановления Двадцатого арбитражного апелляционного суда

от 30.07.2013 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 04.12.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ТЕМИР» – Кузнецов П.А.;

от Правительства Калужской области – Сорокина М.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Бабкина А.И., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Между обществом с ограниченной ответственностью «ТЕМИР» (арендатором; далее – общество) и Городской Управой городского округа «Город Калуга» (арендодателем; далее – городская управа) 10.12.2007 заключен договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка для строительства производственной базы № 513/07 (далее – договор аренды), согласно которому арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок из состава земель населенных пунктов с кадастровым номером 40:26:000001:0159, общей площадью 8261 кв. метр, находящийся по адресу: г. Калуга, ул. Дальняя (примерно в 414 метрах на северо-восток от ориентира – производственного здания, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Дальняя, д. 17) (далее – спорный земельный участок; земельный участок), используемый для строительства производственной базы в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка.

Земельный участок поставлен на кадастровый учет 16.10.2007.

С учетом дополнительного соглашения от 29.12.2010 № 581/10 к договору аренды срок аренды земельного участка установлен до 16.01.2014.

Договор аренды и дополнительное соглашение к нему в установленном порядке прошли государственную регистрацию.

Из материалов кадастрового дела № 40:26:000001:0159 следует, что актом от 15.10.2007 в соответствии с пунктом 2.1.3 Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222, (далее – методические указания № 222) на основе постановления Правительства Калужской области от 21.08.2003 № 224 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Калужской области» (далее – постановление № 224) определена кадастровая стоимость спорного земельного участка: удельный показатель кадастровой стоимости составил 2 284 рубля 68 копеек за кв. метр, а кадастровая стоимость – 18 873 741 рубль 48 копеек, что соответствует показателю «промышленные объекты» на территории 01 кадастрового квартала в таблице «Кадастровая стоимость земли на территории г. Калуги» приложения № 1 к постановлению № 224.

Правительством Калужской области 06.07.2009 принято постановление № 257 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и среднего уровня кадастровой стоимости земель населенных пунктов по муниципальным районам (городским округам) Калужской области» (далее – постановление № 257), которым утверждены новые результаты государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 01.01.2007. Это постановление вступило в силу 30.12.2009 и утвердило для земельных участков, расположенных на территории 01 кадастрового квартала, удельный показатель кадастровой стоимости в размере 766 рублей 24 копеек за кв. метр, которому соответствует кадастровая стоимость земельного участка в размере 6 329 908 рублей 64 копеек.

После утверждения новых результатов государственной кадастровой оценки земель федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Калужской области (далее – кадастровая палата) произвело переоценку кадастровой стоимости земельного участка исходя из нового удельного показателя кадастровой стоимости, что подтверждается кадастровой выпиской от 18.06.2010, кадастровым паспортом от 29.09.2010 и отразилось в итоговом решении кадастровой палаты об учете изменений объекта недвижимости от 29.09.2010.

В то же время городская управа, принимая во внимание изменение кадастровой стоимости, постановлением от 25.12.2009 № 311-п «О порядке исчисления в 2010 году арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, находящиеся на территории муниципального образования «Город Калуга» повысила коэффициент арендной платы по договорам аренды земельных участков с 0,9 процента до 2,3 процента.

На основании этого постановления городская управа 18.06.2010 представила обществу новый расчет арендной платы.

Вместе с тем 14.04.2011 кадастровая палата сочла, что 29.09.2010 ею была допущена техническая ошибка в определении кадастровой стоимости спорного земельного участка, заключающаяся в том, что этот земельный участок был ошибочно оценен по постановлению № 257 (протокол выявления технической ошибки № 1322).

Решением от 14.04.2011 № Ф40/11-2-1322 (далее – решение от 14.04.2011) кадастровая палата исправила выявленную ошибку в кадастровых сведениях в части определения кадастровой стоимости земельного участка, указав, что удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка для данного вида разрешенного использования, категории земель и местоположения участка на 29.09.2010

в соответствии с постановлением № 224 составляет 2 284 рубля 68 копеек за кв. метр, а кадастровая стоимость – 18 873 741 рубль 48 копеек.

В ходе рассмотрения в Арбитражном суде Калужской области иска городской управы о взыскании с общества задолженности по арендной плате в период с 01.01.2010 по 31.12.2011, принятого к производству судом 21.09.2012 (дело № А23-3844/2012), городской управой был произведен перерасчет арендной платы уже на основании удельного показателя кадастровой стоимости, установленного постановлением № 224, т.е. исходя из первоначального удельного показателя кадастровой стоимости.

В целях прояснения ситуации с размером кадастровой стоимости арендуемого земельного участка общество 19.10.2012 обратилось в кадастровую палату с запросом о предоставлении информации.

В ответе от 20.11.2012 на запрос общества кадастровая палата сообщила, что сведения об удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка в размере 766 рублей 24 копеек за кв. метр взамен 2 284 рублей 68 копеек за кв. метр были внесены в государственный кадастр недвижимости ошибочно; исправление данных о кадастровой стоимости и удельном показателе кадастровой стоимости спорного земельного участка с обновленных на первоначальные произведено решением от 14.04.2011.

Не согласившись с решением от 14.04.2011 и действиями кадастровой палаты по изменению в государственном кадастре недвижимости сведений об удельном показателе кадастровой стоимости земельного участка, а также определению кадастровой стоимости земельного участка в размере 18 873 741 рубль 48 копеек, общество обратилось в Арбитражный суд Калужской области с заявлением о признании их незаконными.

Решением Арбитражного суда Калужской области от 08.05.2013 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 04.12.2013 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов общество просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение арбитражными судами норм права, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении заявленных требований.

Как отмечает общество, спорный земельный участок был поставлен на кадастровый учет во временном диапазоне между началом новой кадастровой оценки в Калужской области и утверждением ее результатов постановлением № 257, вступившим в силу 30.12.2009. При формировании земельного участка его кадастровая стоимость была рассчитана исходя из ранее действовавшего удельного показателя кадастровой стоимости, установленного постановлением № 224. После проведения новой кадастровой оценки земель данный удельный показатель изменился и, соответственно, подлежал включению в кадастр недвижимости с одновременным перерасчетом кадастровой стоимости. Однако кадастровая палата, переоценив спорный земельный участок после новой оценки, решением от 14.04.2011 эту переоценку фактически отменила, в результате чего при расчете кадастровой стоимости земельного участка стало применяться утратившее силу постановление № 224, что не соответствует принципу правовой определенности.

В отзывах на заявление кадастровая палата и Правительство Калужской области просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что спорный земельный участок образован 16.10.2007, т.е. до вступления в силу постановления № 257, утвердившего новые результаты кадастровой оценки, и не вошел в эту кадастровую оценку на 01.01.2007 как земельный участок, образованный после указанной даты.

Суд счел, что в этих условиях подлежал применению удельный показатель кадастровой стоимости по постановлению № 224, и пришел к выводу, что решение от 14.04.2011 не порождает для общества каких-либо прав и не возлагает на него каких-либо обязанностей, не нарушает его права и законные интересы.

Суд также отметил, что общество не лишено возможности определить рыночную стоимость земельного участка и обратиться по правилам пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной.

Суд апелляционной инстанции приведенные выводы суда первой инстанции поддержал и при этом отклонил ссылку общества на необходимость применения в настоящем деле положений пункта 2.4 методических указаний № 222, сочтя, что применение этих положений, вступивших в законную силу 05.01.2010, к отношениям, возникшим ранее 05.01.2010, будет противоречить принципу недопустимости обратной силы закона, и правильным в сложившейся ситуации согласно пункту 1 статьи 4

Гражданского кодекса Российской Федерации будет применение судом недействующего постановления № 224.

Суд кассационной инстанции согласился с позицией судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем судами не учтено следующее.

Принцип непрерывности актуализации сведений государственного кадастра недвижимости, изложенный в пункте 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», предполагает постоянное обновление кадастровых сведений, обеспечение их актуальности и достоверности.

Как установлено судами, примененное в деле постановление № 224 утратило силу 30.12.2009, т.е. со вступлением в действие постановления № 257, в пункте 3 которого об этом имеется специальная оговорка.

Постановление № 257 утвердило новый удельный показатель кадастровой стоимости для земельных участков, расположенных на территории 01 кадастрового квартала.

Соответственно, исходя из упомянутого принципа утверждение новых результатов кадастровой оценки, в частности утверждение нового удельного показателя кадастровой стоимости, закрепленного постановлением № 257, исключает применение старых результатов кадастровой оценки, отраженных в постановлении № 224.

Довод судов в пользу применения постановления № 224 вместо постановления № 257, сводящийся к тому, что спорный земельный участок не входил в кадастровую оценку в 2009 году, сам по себе не может быть признан состоятельным, поскольку данный участок не входил в кадастровую оценку и в 2003 году. Это обстоятельство, однако, не препятствовало применению к обществу удельного показателя кадастровой стоимости, установленного постановлением № 224. Следовательно, оно не может выступать и препятствием для применения к

нему нового удельного показателя кадастровой стоимости, закрепленного постановлением № 257.

Таким образом, принимая во внимание, что спорный земельный участок входит в кадастровый квартал, в отношении которого постановлением № 257 утвержден новый удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на 01.01.2007, оснований для неприменения этого показателя в целях определения кадастровой стоимости спорного земельного участка в настоящем случае не имелось.

Ссылка судов на то, что пункт 2.4 методических указаний № 222 (в редакции приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 02.11.2009 № 439), предусматривающий, что в случае, когда образование нового земельного участка происходит после 1 января года проведения государственной кадастровой оценки земель и до утверждения ее результатов, кадастровая стоимость указанных земельных участков определяется заново после утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель на основе указанных результатов, не может быть применен в рассматриваемом деле, поскольку вступил в силу только 05.01.2010, т.е. после возникновения спорных правоотношений, также не может быть признана обоснованной.

Факт вступления соответствующих положений в силу уже после введения в действие кадастровой оценки 2009 года не свидетельствует об отсутствии обязанности по пересчету кадастровой стоимости земельного участка по утвержденным в надлежащем порядке результатам новой кадастровой оценки.

Иное создает ситуацию, при которой одни участники хозяйственного оборота в силу обстоятельств, от них не зависящих, получают необоснованное преимущество над другими участниками оборота, что не согласуется с принципом равенства участников гражданских правоотношений. В настоящем случае в таком неравном положении

оказались субъекты права, оформившие постановку земельных участков на кадастровый учет в период проведения оценки земли – с 01.01.2007 по 30.12.2009, и субъекты права, осуществившие постановку на кадастровый учет до 01.01.2007 или после 30.12.2009.

Кроме того, невозможность применения этих положений, несмотря на правило о том, что государственная кадастровая оценка проводится не реже одного раза в пять лет и не чаще одного раза в три года, ставит субъектов права в ситуацию неопределенности, связанную с отсутствием ясности в том, когда конкретно будет проведена новая государственная кадастровая оценка земель, не позволяя должным образом планировать свою экономическую деятельность.

Не может быть принят в обоснование законности действий кадастровой палаты также аргумент судов о том, что решение кадастровой палаты от 14.04.2011 не порождает для общества каких-либо прав и не возлагает на него каких-либо обязанностей, никак не нарушает его права и законные интересы.

Применение кадастровой палатой к обществу утратившего силу постановления № 224 и, соответственно, старых результатов кадастровой оценки с учетом того, что повышение коэффициента арендной платы за земельный участок со стороны городской управы до принятия решения от 14.04.2011 было увязано с уменьшением удельного показателя кадастровой стоимости, а после принятия данного решения повышение кадастровой стоимости земельного участка повлекло и увеличение арендной платы за его использование, в то время как симметричного уменьшения коэффициента арендной платы произведено не было, привело к явному ухудшению правового положения общества в сравнении с его положением до принятия этого решения, значительному увеличению его расходов.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение с учетом изложенной в настоящем постановлении правовой позиции.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Калужской области от 08.05.2013 по делу № А23-5034/2012, постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2013 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 04.12.2013 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Калужской области.

Председательствующий

А.А. Иванов