

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-5391

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14.05.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Городской культурный центр» на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 09.02.2021 по делу № А41-9320/2019 Арбитражного суда Московской области,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Городской культурный центр" (далее - ООО "Городской культурный центр", общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Министерству имущественных отношений Московской области, Администрации Раменского муниципального района со следующими требованиями:

- признать незаконным отказ Управления земельных отношений Раменского муниципального района по поручению администрации в выкупе земельного участка, выраженный в письме от 02 ноября 2018 года N 6343 на заявление от 28 августа 2018 года N P001-8913906218-15629373 по вопросу предоставления в собственность за плату земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110416:77, общей площадью 1384 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, ориентир: городской парк, кафе "Сказка";

- обязать администрацию заключить с обществом договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110416:77, общей площадью

1384 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, ориентир: городской парк, кафе "Сказка".

Решением Арбитражного суда Московской области от 01.11.2019 требования удовлетворены в части. Отказ Администрации, выраженный в письме от 02 ноября 2018 года N 6343, признан незаконным. Суд обязал Администрацию заключить с обществом договор купли-продажи земельного участка с номером 50:23:0110146:77, общей площадью 1384 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, город Раменское, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка: городской парк, кафе «Сказка». Суд обязал Администрацию Раменского муниципального района Московской области заключить с ООО "Городской культурный центр" договор купли-продажи земельного участка. В удовлетворении требований к Министерству имущественных отношений Московской области отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2020, принятым по правилам рассмотрения дел в суде первой инстанции, решение от 01.11.2019 отменено. К участию в деле в качестве лица, чьи действия обжалуются привлечено Управление земельных отношений Раменского городского округа Московской области. Требования удовлетворены в части. Отказ Управления, выраженный в письме от 02 ноября 2018 года N 6343, признан незаконным; Суд обязал Администрацию заключить с обществом договор купли-продажи испрашиваемого земельного участка с номером 50:23:0110146:77.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 09.02.2021 решение от 01.11.2019 и постановление от 25.11.2020 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшееся по делу постановление окружного суда, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права, оставить в силе постановление суда апелляционной инстанции.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами апелляционной и кассационной инстанций не принято во внимание, что апелляционная жалоба Управления земельных отношений Раменского муниципального района Московской области подана с нарушением срока, а ходатайство о восстановлении срока подано не было, в установленном законом порядке при приеме апелляционной жалобы вопрос о восстановлении срока разрешен не был.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной стоимости или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения

сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Ответчик не оспорил отчет оценщика и не ходатайствовал о проведении по делу повторной экспертизы.

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 обжалуемых актов, ООО "Городской культурный центр" является арендатором земельного участка кадастровым номером 50:23:0110146:77, общей площадью 1384 кв. м расположенного по адресу: Московская область, г. Раменское, городской парк.

На указанном земельном участке располагаются три объекта недвижимого имущества, принадлежащих обществу на праве собственности, а именно: кухня кафе "Сказка", общей площадью 75,10 кв. м; бар, общей площадью 9,50 кв. м; кафе, общей площадью 21,60 кв. м.

Общество обратилось в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110146:77 в собственность за плату без проведения торгов.

Решением Управления от 02 ноября 2018 года N 6343 заявителю отказано в предоставлении земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110146:77 в собственность за плату без проведения торгов в связи с наличием противоречивых сведений о площади расположенных на земельном участке объектов капитального строительства и несоразмерности площади объектов капитального строительства, площади испрашиваемого земельного участка.

Считая указанный отказ незаконным, нарушающим права и законные интересы общества в сфере предпринимательской деятельности, заявитель обратился в суд с рассматриваемыми требованиями.

Установив на основании проведенной судом первой инстанции судебной экспертизы, что площадь земельного участка соразмерна площади объектов, расположенных на нем, апелляционный суд, руководствуясь положениями статей 39.1, 39.3, 39.20, 39.36 Земельного кодекса Российской Федерации пришел к выводу о наличии условий для предоставления испрашиваемого участка в собственность, в связи с чем признал решение управления об отказе в

предоставлении участка в собственность незаконным и обязал заключить договор купли-продажи земельного участка в испрашиваемом размере.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и направляя дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области, суд округа исходил из следующего.

В силу пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Согласно пункту 5 статьи 39.17 ЗК РФ в срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление, проверяет наличие или отсутствие оснований, предусмотренных статьями 39.16 ЗК РФ.

Судами не установлено, являются ли все спорные объекты, находящиеся на спорном земельном участке самостоятельными объектами недвижимости, в связи с наличием которых возникает право приватизации земельного участка.

Согласно заключению АНО "Центр земельных экспертиз", которое положено в основу выводов суда, на земельном участке расположены три здания с условными номерами 50:23:01:08328:002, 50:23:01:08328:003, 50:23:01:08328:001. Однако, какое-либо описание указанных зданий, их внешнего вида и функционального назначения, позволяющих отнести их объектам недвижимого имущества в экспертном заключении отсутствует.

Для расчета площади земельного участка экспертами были учтены "несколько отдельных зданий - кабинетов". Вопрос о том, отвечают ли указанные объекты признакам объектов недвижимости, в силу наличия которых возникает исключительное право на приобретение земельного участка в собственность, не исследован.

Судом округа отмечено, что заключение эксперта является одним из доказательств, которое согласно разъяснениям, приведенным в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04 апреля 2014 года N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", не имеет для суда заранее установленной силы и подлежит оценке наряду с другими доказательствами (части 4 и 5 статьи 71 АПК РФ); суд оценивает доказательства, в том числе заключение эксперта, исходя из требований частей 1 и 2 статьи 71 АПК РФ; при этом по результатам оценки доказательств суду необходимо привести мотивы, по которым он принимает или отвергает имеющиеся в деле доказательства (часть 7 статьи 71, пункт 2 части 4 статьи 170 АПК РФ).

Экспертиза должна проводиться в соответствии с законодательством и в порядке, исключающем сомнения в ее объективности, в том числе с участием сторон, а экспертное заключение должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных (статья 8 Федерального

закона от 31 мая 2001 года N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации").

Экспертное заключение, не соответствующее указанным требованиям, не может считаться допустимым доказательством.

При определении площади земельного участка, необходимого для использования сооружений, принадлежащих заявителю, эксперты АНО "Центр земельных экспертиз", руководствуясь положениями ГОСТ 30389-95/ГОСТ Р 50762-95. "Межгосударственный стандарт. Общественное питание. Классификация предприятий", пришли к заключению, что данные сооружения (основное здание с банкетным залом, кухней и административными помещениями и несколько отдельных зданий - кабинетов) представляют собой предприятие общественного питания, которое может обслуживать от 94 до 106 посетителей.

При этом площадь участка, необходимого для обслуживания посетителей кафе, рассчитана исходя из "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", площади Парка культуры и отдыха г. Раменское, расчетного количества посетителей парка в той части, в которой находится кафе.

Между тем, ГОСТ 30389-95/ГОСТ Р 50762-95. "Межгосударственный стандарт. Общественное питание. Классификация предприятий" утратил силу на территории Российской Федерации с 1 июля 2010 года в связи с изданием Приказа Ростехрегулирования от 25 мая 2010 года N 82-ст. Взамен введен в действие ГОСТ Р 50762-2007.

ГОСТ Р 50762-2007 утратил силу с 1 января 2016 года в связи с изданием Приказа Росстандарта от 22 ноября 2013 года N 1676-ст. С 1 января 2016 года в качестве национального стандарта Российской Федерации введен ГОСТ 30389-2013 "Услуги общественного питания. Предприятия общественного питания. Классификация и общие требования".

Таким образом, выводы экспертов о классификации зданий заявителя как кафе, о количестве посетителей такого кафе, сделаны на основании недействующего стандарта.

Разрешая вопрос о необходимости передачи в собственность обществу спорного земельного участка суды не исследовали вопрос о категории испрашиваемого земельного участка.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, установленных статьями 286-288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

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 общества с ограниченной ответственностью «Городской культурный центр» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова