

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 310-ЭС15-10846

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 декабря 2015 г.

Резолютивная часть определения объявлена 15.12.2015

Определение в полном объеме изготовлено 23.12.2015

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Поповой Г.Г., судей Грачевой И.Л., Золотовой Е.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 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 Арбитражного суда Воронежской области № А14-9673/2014

по уточненному в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) иску Семенова Федора Викторовича 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 кадастровой стоимости 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, в размере его рыночной стоимости, равной 406 430 рублей.

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.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения жалобы вместе с делом, своих представителей в суд не направили, истец заявил ходатайство о рассмотрении кассационной жалобы в его отсутствие.

В соответствии со статьей 291.10 АПК РФ неявка надлежащим образом извещенных лиц не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г. Г., изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **УСТАНОВИЛА:**

решением Арбитражного суда Воронежской области от 14.11.2014 (судья Козлов В.А.) требования удовлетворены. Суд установил кадастровую стоимость спорного земельного участка в размере ее рыночной стоимости в сумме 406 430 руб.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 (судьи Поротиков А.И., Сухова И.Б., Щербатых Е.Ю.) решение от 14.11.2014 отменено, исковое заявление оставлено без рассмотрения на основании пункта 2 части 1 статьи 148 АПК Российской Федерации в связи с несоблюдением истцом досудебного порядка урегулирования спора, предусмотренного федеральным законом.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 02.07.2015 (судьи Сорокина И.В., Нарусов М.М., Леонова Л.В.) постановление от 12.03.2015 оставлено без изменения.

Семенов Ф.В., ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, без устранения которых невозможна защита его прав и законных интересов, обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой на постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 02.07.2015, в которой просит данные судебные акты отменить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13.11.2015 № 310-ЭС15-10846 кассационная жалоба Семенова Ф.В. вместе с делом переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые постановления суда апелляционной инстанции и суда округа подлежат отмене, дело – направлению в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд для рассмотрения по существу жалобы администрации.

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 том числе в связи с решениями органов государственной власти Воронежской области, утверждающих результаты государственной кадастровой оценки земель различных категорий в Воронежской области.

В силу пункта 3.5 договора письменного уведомления арендаторов об изменении арендной платы 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 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 рублей 62 копейки.

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 определена в сумме 365 033 рубля.

Ссылаясь на то, что внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, истец обратился в суд с требованиями 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 указанного участка по состоянию на 01.01.2009 составила 406 430 рублей.

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 признал доказанным рыночную стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2009 в размере 406 430 рублей.

Отменяя данный судебный акт, суд апелляционной инстанции исходил из того, что истцом не был соблюден досудебный порядок разрешения спора в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, установленный для юридических лиц статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности в редакции Федерального закона от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», вступившей в силу 22.07.2014.

Учитывая, что истец обратился в арбитражный суд 30.07.2014 и на момент подачи заявления имел статус индивидуального предпринимателя, к нему в силу статьи 23 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат применению правила, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями.

Установив, что Семенов В.Ф не обращался в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области на основании приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 05.12.2011 № П/0488/11 «О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Воронежской области», суд сделал вывод о несоблюдении им досудебного порядка урегулирования спора, установленного федеральным законом, и оставил иск без рассмотрения на основании пункта 2 части 1 статьи 148 АПК РФ.

Суд округа выводы суда апелляционной инстанции поддержал.

Между тем судами апелляционной инстанции и судом округа не учтено следующее.

В соответствии с абзацами 1, 2 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть

оспорены юридическими и физическими лицами в суде или Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в случае, если такие результаты затрагивают права и обязанности этих лиц.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным (абзац 3 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

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» (далее – постановление № 28), 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.

Учитывая, что Семенов В.Ф является арендатором земельного участка, находящегося в публичной собственности, арендная плата за который исчисляется исходя из его кадастровой стоимости, результатами определения кадастровой стоимости затрагиваются его права и обязанности, он вправе обратиться с названным иском.

Данный вывод подтвержден правовой позицией, изложенной в пункте 6 постановления № 28.

Таким образом, у суда апелляционной инстанции не было оснований для прекращения производства по апелляционной жалобе, жалобу следовало рассмотреть по существу.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по рассмотрению экономических споров Верховного Суда Российской Федерации считает, что постановление суда апелляционной инстанции и постановление суда округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможно восстановить законные права и интересы заявителя, дело – направлению в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд для рассмотрения по существу жалобы администрации.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2015 и постановление Арбитражного суда Центрального округа от 02.07.2015 по делу № А14-9673/2014 отменить.

Направить дело в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд для рассмотрения по существу апелляционной жалобы Администрации Острогожского муниципального района Воронежской области.

Определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Г.Г. Попова

Судья

И.Л.Грачева

Судья

Е.Н. Золотова