

Арбитражный суд Владимирской области

СПРАВКА

по результатам анализа и обобщения практики рассмотрения дел, связанных с применением законодательства о земле, за 2015 – 2016 годы и три месяца 2017 года

I. Общие положения

Настоящая Справка подготовлена в соответствии с пунктом 3.04 раздела 3 плана работы Арбитражного суда Владимирской области на первое полугодие 2017 года в целях выявления правоприменительных проблем и спорных вопросов при рассмотрении дел, связанных с применением законодательства о земле.

Объектом изучения явились вынесенные судебные акты за 2015, 2016 годы и 4 месяца 2017 года по спорам, вытекающим из земельных правоотношений.

Земельные споры, относящиеся к подведомственности арбитражного суда, в зависимости от характера заявленных требований могут рассматриваться как в рамках искового производства, так и в порядке, установленном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Специфика данной категории споров обусловлена тем, что они возникают из земельных правоотношений, объектом которых выступает земля как природный объект и природный ресурс.

Судебная практика по земельным спорам свидетельствует о том, что споры, касающиеся земельных вопросов, относятся к одной из самых непростых категорий. Это обусловлено регулярными изменениями в законодательстве, касающимися земельного права и тем, что институт частной собственности в нашей стране появился не так давно (право на приватизацию земельных участков появилась немногим больше 20 лет назад, представляется, что это минимальный срок для формирования каких-либо тенденций в праве).

За последнее время законодательство, регулирующее земельные отношения, претерпело очередные значительные изменения.

23 июня 2014 года Президент Российской Федерации подписал Федеральный закон № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», который вступил в силу с 1 марта 2015 года.

Новый закон регулирует вопросы возникновения, прекращения и осуществления прав на земельные участки, обеспечивает прозрачность действия и равный доступ к земельным ресурсам, сокращает избыточные административные процедуры, устанавливает ограниченное число случаев предоставления земельных участков без проведения торгов. Закон направлен на создание возможностей для людей более эффективного распоряжения своими наделами – продавать, сдавать в аренду, закладывать и передавать в залог.

К основным нововведениям относятся следующие:

1) Установление нового порядка предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2) Определение особенностей приобретения указанными лицами земельных участков на торгах и без проведения торгов, а также за плату и бесплатно.

3) Регулирование отношений в области установления сервитутов, перераспределения земель, передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность или в собственность субъектов Российской Федерации.

4) Возможность использования гражданами и юридическими лицами земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков.

5) Уточнение правовых норм, определяющих понятие «земельный участок», устанавливающих порядок образования земельных участков, содержание вещных и иных прав на земельные участки, виды и условия сделок с земельными участками.

6) Внесение новой статьи в Гражданский кодекс Российской Федерации, предусматривающей отчуждение объекта незавершенного строительства в связи с прекращением договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

7) Приведение Лесного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 221-ФЗ от 24.07.2007 «О кадастровой деятельности», ряда других федеральных законов в соответствие с изменениями, внесенными Федеральным законом № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Хотелось бы отметить, что Федеральным законом от 04.06.2014 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами», вступившим в силу с 06.08.2014, исключены из компетенции арбитражных судов дела по рассмотрению споров об оспаривании кадастровой стоимости; указанная категория дел отнесена к компетенции судов общей юрисдикции.

Согласно статистическим данным Арбитражного суда Владимирской области за 2015, 2016 годы и 4 месяца 2017 года было рассмотрено 1295 дел, связанных с применением законодательства о земле (в том числе по исковым заявлениям (заявлениям) хозяйствующих субъектов), из них удовлетворены заявленные требования по 945 делам:

- об оспаривании ненормативных правовых актов рассмотрено 87 дел (удовлетворены заявленные требования по 36 делам);

- о признании права собственности рассмотрено 6 дел (по всем делам отказано в удовлетворении заявленных требований);

- об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения рассмотрено 5 дел (удовлетворены заявленные требования по 4 делам);

- об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, рассмотрено 11 дел (удовлетворены заявленные требования по 4 делам);

- в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей рассмотрено 835 дел, в том числе по договорам

купли-продажи – 14 дел (удовлетворены заявленные требования по 11 делам), по договорам аренды – 810 дел (удовлетворены заявленные требования по 675 делам); по иным спорам, связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей – 11 дел (удовлетворены заявленные требования по 5 делам);

- по иным спорам, вытекающим из земельных правоотношений, – 351 дело (удовлетворены заявленные требования по 214 делам).

В апелляционном порядке обжаловано 128 решений суда, из них 120 решений оставлены без изменения, 7 решений отменены, 1 решение изменено.

В суде кассационной инстанции обжаловались 62 решения суда, из них 60 решений оставлены без изменения, 2 решения отменены.

Определениями Верховного Суда Российской Федерации было отказано в передаче 21 дела для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам.

При рассмотрении споров, вытекающих из земельных правоотношений, арбитражные суды руководствуются положениями постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой», информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.02.2001 № 61 «Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства».

В аналитической Справке отражена правовая позиция арбитражного суда по конкретным спорам, а в отдельных случаях она приведена с учетом мнения вышестоящих судебных инстанций.

II. Практика рассмотрения дел

1. Споры о взыскании арендной платы за пользование земельным участком

Судебная практика Арбитражного суда Владимирской области аналогична практике арбитражных судов Российской Федерации и складывается в сторону удовлетворения исковых требований о взыскании задолженности по арендной плате за пользование земельными участками и неустойки (процентов).

Особых проблем при рассмотрении указанной категории дел не возникало.

При рассмотрении *дела № А11-10510/2014* судом первой инстанции было установлено, что Администрация обратилась с иском к Обществу о взыскании долга по договору аренды земельного участка и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование заявленных требований истец представил в материалы дела договор аренды земельного участка, акт приема-передачи земельного участка.

Суд первой инстанции исковые требования Администрации удовлетворил в полном объеме, поскольку факт невнесения арендной платы в порядке и сроки, установленные договором аренды, был подтвержден материалами дела.

Судом апелляционной инстанции решение суда первой инстанции было оставлено без изменения.

По делу № А11-9730/2013 Комитет по управлению муниципальным имуществом обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу о взыскании 24 677 руб. 04 коп. задолженности за фактическое пользование земельным участком с 21.02.2013 по 03.03.2013, 224 689 руб. 39 коп. задолженности по договору аренды земельного участка от 07.05.2013 № 1566 за период с 04.03.2013 по 13.06.2013, 2714 руб. 05 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Общество обратилось со встречным иском к Комитету о взыскании 44 800 руб. задолженности за фактическое пользование участком с 13.07.2013 по 26.07.2013 и 231 000 руб. задолженности по оплате арендных платежей с 26.07.2013 по 26.02.2014.

При рассмотрении спора судом были установлены следующие обстоятельства.

Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 07.05.2013 № 1566 аренды земельного участка с разрешенным использованием для производственных целей на срок с 04.03.2013 по 02.03.2014.

Согласно пункту 1.2 договора аренды на спорном участке находятся объекты недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано за Обществом.

Комитет (продавец) заключил 13.06.2013 с Обществом (покупатель) договор купли-продажи № 83 спорного земельного участка. Общество 26.07.2013 зарегистрировало право собственности на земельный участок.

Комитет, ссылаясь на то, что Общество не исполнило надлежащим образом обязательства по договору аренды, а также не заплатило за фактическое пользование участком в период до заключения договора аренды, обратился в арбитражный суд с иском.

Общество, указывая на то, что на части арендованного и впоследствии выкупленного им участка расположены объекты недвижимости, находящиеся в муниципальной собственности, во встречном иске попросило суд взыскать с Комитета плату за фактическое пользование последним указанным участком и арендную плату.

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанций, исследовав материалы дела, руководствуясь статьями 166, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 1, 35, 36 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации,

Федерации, пунктом 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», удовлетворили первоначальный иск и отказали во встречном иске исходя из следующего: у Общества имелась задолженность по оплате за фактическое пользование земельным участком, занятым принадлежащими ему объектами недвижимости, и по арендной плате по договору аренды от 07.05.2013 № 1566; поскольку на спорном земельном участке находится объект муниципальной собственности, договор купли-продажи от 13.06.2013 этого участка является недействительной (ничтожной) сделкой в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации как противоречащий требованиям статей 35 и 36 Земельного кодекса Российской Федерации; поскольку указанная сделка в силу ее ничтожности не повлекла правовых последствий, Общество не вправе требовать от Комитета платы за часть спорного земельного участка, занятого муниципальным объектом – пожарным депо.

Определением Верховного Суда Российской Федерации было отказано в передаче дела для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам.

По делу № А11-5768/2016 Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате с 30.01.2013 по 31.12.2013 и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил иск, поскольку суд счел доказанным наличие на стороне ответчика испрашиваемого долга, рассчитанного истцом в соответствии с Порядком определения размера арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности до ее разграничения и муниципальной собственности Вязниковского района, утвержденным решением Совета народных депутатов Вязниковского района от 26.01.2010 № 741, и с применением ставки от кадастровой стоимости земельного участка, учитывающей вид функционального использования спорного участка, на котором размещена гостиница (3,0) и установленной данным нормативным правовым актом в редакции решения Совета народных депутатов Вязниковского района от 26.02.2013 № 291.

Проверив расчет предъявленной ко взысканию суммы, суды трех инстанций нашли его верным. Арендная плата в спорный период была правильно начислена истцом с учетом ставки от кадастровой стоимости участка, учитывающей вид функционального использования земель и вид деятельности, осуществляемый арендатором, а именно размещение гостиницы (3,0).

Наряду с этим суды отклонили довод ответчика о необходимости применения коэффициента 0,4, посчитав недоказанным факт осуществления арендатором строительства на спорном земельном участке.

Первый арбитражный апелляционный суд и Арбитражный суд Волго-Вятского округа оставили решение суда первой инстанции в силе.

По делу № А11-3628/2015 исковое заявление Администрации о взыскании с Общества задолженности по арендной плате и пеней судом было удовлетворено

частично, поскольку требование о взыскании долга по договору аренды, заявленное за период, исчисляемый с момента возбуждения в отношении арендатора дела о банкротстве, относится к текущим платежам. Размер пеней был также уменьшен.

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение суда первой инстанции без изменения.

Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу о взыскании задолженности в сумме 10 111 469 руб. 18 коп. по договору аренды земельного участка от 01.08.2014 за период с 27.04.2012 по 30.09.2014, пени в сумме 50 557 руб. 35 коп. за период с 26.06.2014 по 30.09.2014 (дело № А11-10511/2014).

Суд первой инстанции исковые требования Администрации удовлетворил частично, взыскав с Общества в пользу Администрации основной долг в сумме 8 543 826 руб. 64 коп., пени в сумме 19 565 руб. 36 коп. В удовлетворении требований в части взыскания задолженности в сумме 1 567 642 руб. 54 коп., пени в сумме 30 991 руб. 99 коп. суд отказал.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, Общество обратилось в суд апелляционной инстанции с апелляционной жалобой.

Как было установлено судом, между сторонами возникли разногласия относительно размера платы за пользование земельным участком в период с 27.04.2012 по 21.05.2013.

Расчет задолженности по арендной плате за указанный период был произведен истцом в соответствии с решением Совета народных депутатов города Владимира от 19.03.2008 № 57 «О взимании арендной платы на территории города Владимира за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена»; постановлениями губернатора Владимирской области от 28.12.2007 № 969 «О порядке определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Владимирской области», от 21.11.2008 № 808 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов».

Администрация исходила из кадастровой стоимости земельного участка в размере 583 381 824 руб. 81 коп. (за 2012 год), 148 847 171 руб. 84 коп. (за 2013 год), в результате чего размер подлежащей взысканию за указанный период платы составил 8 437 139 руб. 66 коп. (за 2012 год), 1 141 841 руб. 40 коп. (за 2013 год).

Суд первой инстанции согласился с представленным расчетом. Вместе с тем суд первой инстанции не учел следующее.

В силу пункта 2 статьи 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, неосновательно временно пользовавшееся чужим имуществом без намерения его приобрести либо чужими услугами, должно возместить потерпевшему то, что оно сберегло вследствие такого пользования, по цене, существовавшей во время, когда закончилось пользование, и в том месте, где оно происходило.

Поскольку до 01.08.2013 пользование земельным участком осуществлялось в отсутствие договорных отношений, при определении размера неосновательного

обогащения суду следовало исходить из цены, существовавшей по состоянию на 01.08.2013.

Как следовало из материалов дела, кадастровая стоимость земельного участка в указанный момент составляла 148 790 967 руб. 04 коп., в связи с чем общая сумма платы за пользование земельным участком с 27.04.2012 по 30.09.2014 составила 6 017 647 руб. 79 коп. С учетом произведенных ответчиком платежей в размере 3 645 378 руб. 71 коп., задолженность перед Администрацией составила 2 372 269 руб. 08 коп.

Первый арбитражный апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции в части в связи с неправильным применением норм материального права.

В практике Арбитражного суда Владимирской области имеются и случаи отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании арендной платы за пользование земельным участком.

По делу № А11-9661/2014 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка с 3-го квартала 2012 года по 1-й квартал 2014 года.

Суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и оставил решение без изменения.

Администрация обратилась в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой. Заявитель сослался на то, что расположенные на спорном земельном участке объекты не являются линейными объектами, поэтому применение размера арендной платы, исчисленной по правилам Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» из расчета двух процентов кадастровой стоимости земельного участка, к рассмотренному договору аренды необоснованно.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ (в редакции Федерального закона от 24.07.2007 № 212-ФЗ) в случае переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков годовой размер арендной платы устанавливается в пределах двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков.

Установленный размер арендной платы не связан в этом случае с характеристиками и назначением используемого земельного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций, исследовав представленные в дело доказательства, пришли к выводу, что договор аренды земельного участка с ответчиком был заключен в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, поэтому размер годовой арендной платы по рассматриваемому договору аренды в любом случае не может превышать двух процентов от кадастровой стоимости земельного участка.

Таким образом, довод заявителя кассационной жалобы о том, что объекты, расположенные на земельном участке, не могут быть отнесены к линейным объектам, не имеет правового значения, поскольку юридически значимым фактом для разрешения настоящего спора является факт заключения договора аренды в

порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования, а не факт нахождения на участке линейных объектов.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в силе.

Дело № А11-8528/2014 было направлено на новое рассмотрение, поскольку суды сделали неверный вывод о том, что арендная плата подлежит перерасчету на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости участка.

Как было видно из материалов дела, Комитет (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор аренды земельного участка от 25.07.2013, согласно условиям которого арендатору в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Гусь-Хрустальный район от 25.07.2013 № 1232 был передан земельный участок с разрешенным использованием – для промышленного производства. Срок аренды участка был установлен с 26.06.2013 по 29.12.2037.

В пункте 3.1 договора было установлено, что размер арендной платы за участок составляет 113 182 руб. 25 коп. в год.

Согласно пункту 3.4 договора размер арендной платы может быть пересмотрен арендодателем в одностороннем порядке в случаях, в том числе изменения кадастровой стоимости земельного участка. При этом арендная плата подлежит перерасчету на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости. В этом случае индексация арендной платы с учетом коэффициента роста арендной платы, учитывающего индекс инфляции на очередной финансовый год в году, в котором был произведен перерасчет, не проводится.

С 01.01.2014 в соответствии постановлением главы администрации Гусь-Хрустального района от 18.11.2013 № 1882 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории муниципального образования Гусь-Хрустальный район» кадастровая стоимость спорного земельного участка стала составлять 125 284 253 руб. 04 коп.

Согласно постановлению главы администрации Гусь-Хрустального района от 28.10.2014 № 1586 пункт 1 постановления от 18.11.2013 № 1882 был дополнен словами «по состоянию на 07.05.2013»; постановление распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2014.

В связи с изменением кадастровой стоимости земельного участка Комитет рассчитал годовую арендную плату по договору на 2014 год исходя из новой кадастровой стоимости (15 034 110 руб. 36 коп.).

Образовавшаяся задолженность Общества по арендной плате в сумме 7 460 464 руб. 07 коп. за первый и второй кварталы 2014 года явилась основанием для обращения Комитета в арбитражный суд с иском.

Отказав в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что по условиям договора арендная плата подлежит перерасчету на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой стоимости (пункт 3.4 договора).

Постановление главы администрации Гусь-Хрустального района от 18.11.2013 № 1882 вступило в силу 01.01.2014 и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.01.2014, поэтому суды пришли к выводу, что арендная плата по договору подлежит перерасчету с 01.01.2015.

Между тем, суды не учли следующее.

Независимо от предусмотренного договором механизма изменения арендной платы новый размер арендной платы подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта, что согласуется с правилами статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом стороны не лишены права требовать друг от друга внесения изменений, обусловленных изменениями законодательства, в заключенный ими договор аренды.

В связи с изложенным суд кассационной инстанции отменил судебные акты первой и апелляционной инстанций, дело было направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По делу № А11-6231/2015 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу «Э» о взыскании задолженности по арендным платежам по договору аренды земельного участка от 04.07.2003, образовавшейся с 01.01.2011 по 30.09.2014, и пеней.

Руководствуясь статьями 309, 310, 424, 606 и 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьями 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции отказал в удовлетворении исковых требований.

Администрация обратилась в Первый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой. По мнению заявителя, предметом спорного договора является часть земельного участка с выделом на местности площадью 2816 квадратных метров, которая как самостоятельный земельный участок на государственном кадастровом учете не состоит, а потому арендная плата правомерно рассчитана как для временных объектов.

Порядок определения размера арендной платы, а также условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Владимирской области, утверждены постановлением губернатора Владимирской области от 28.12.2007 № 969 «О порядке определения размера арендной платы, а также условий и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории Владимирской области» (далее – Постановление № 969).

В пункте 4.1 данного постановления в редакции, действующей в спорный период, указано, что для временных объектов, располагаемых на землях общего пользования или на земельных участках, кадастровая стоимость которых не рассчитывается, расчет арендной платы производится исходя из среднего уровня кадастровой стоимости одного квадратного метра земель соответствующего вида разрешенного использования по формуле: $Ап = СПкс \times S \times Сф / 100$, где СПкс – средний удельный показатель кадастровой стоимости земель кадастрового квартала по соответствующему виду разрешенного использования (руб. / кв. м);

S – площадь земельного участка, необходимая для размещения временного объекта (кв. м); Сф – ставка от кадастровой стоимости земельного участка, учитывающая вид функционального использования земель.

Общество «Э» представило в материалы дела акт государственной приемочной комиссии о приемке законченного строительством объекта (пункта общественного питания) в эксплуатацию от 12.03.2001, выданный Обществу «П», осуществившему строительство объекта; распоряжение Администрации от 02.04.2001 № 493-р об утверждении акта государственной комиссии по приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта общественного питания по улице Мира; решение государственной приемочной комиссии о принятии в эксплуатацию пункта общественного питания по улице Мира (зона отдыха городского парка).

Право собственности на спорный объект зарегистрировано за Обществом «Э» на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 04.01.2003, заключенного с Обществом «П» от 04.03.2003.

Согласно техническому паспорту объект площадью 232,9 квадратных метров (право возникло на основании свидетельства о государственной регистрации от 22.05.2007 серии 33АК № 245186, договора купли-продажи от 04.01.2013 и решения арбитражного суда от 02.04.2007 по делу № А11-1425/2006-К1-14/593/19) имеет водопровод, канализацию и т.д., фундамент из бетонных блоков и т.д.

На основании вышеизложенного суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что объект недвижимости (кафе), расположенный на арендуемой части спорного земельного участка, не относится к временным объектам.

При таких обстоятельствах у Администрации не имелось оснований для расчета размера арендной платы на основании пункта 4.1 Постановления № 969.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа оставил судебные акты первой и апелляционной инстанций в силе.

2. Споры о неосновательном обогащении в связи с использованием земельным участком

По делу № А11-9657/2014 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании неосновательного обогащения в виде сбереженной арендной платы за пользование земельным участком.

Суд первой инстанции решением, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда отказал в удовлетворении иска, мотивировав свое решение тем, что арендная плата за пользование земельным участком является регулируемой и должна рассчитываться в заявленный период в пределах двух процентов кадастровой стоимости земельного участка, поскольку имеет место льготный порядок начисления арендной платы (спорный договор аренды заключен в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования и на земельном участке находятся линейные объекты), и указали на отсутствие на стороне ответчика задолженности по арендным платежам.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

По делу № А11-4225/2015 Общество «А» обратилось в арбитражный суд Обществу «Ф» о взыскании неосновательного обогащения за период с 2012 года по 2014 год.

Как было установлено судами, по заказу Общества «Ф» в 2003 году построен наземный газопровод вдоль существующей теплотрассы на земельных участках, переданных Администрацией в 2009 и 2012 годах в аренду Обществу «А».

Общество «А», посчитав, что Общество «Ф» с 2012 года по 2014 год пользуется необходимой для эксплуатации и обслуживания газопровода частью арендованных им участков площадью 960 кв.м без правовых оснований и оплаты, обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения. Суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь статьями 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 1, 6, 90 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 2, 28 Федерального закона от 23.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» и пунктами 7, 9, 47 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878, пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Суды исходили из следующего: на дату заключения договоров аренды земельных участков, сформированных для содержания зданий, строений и сооружений истца, Общество «А» знало о прохождении по участкам наземного газопровода и не возражала против установления в названных договорах условия об обременении участков сервитутом в виде беспрепятственного доступа владельцев инженерных коммуникаций на земельные участки с целью ремонта и обслуживания сетей; доказательств, свидетельствующих о невозможности использования истцом этих участков по целевому назначению в связи с нахождением вдоль трассы теплосети газопровода в материалы дела не было представлено; ответчик, осуществляя ремонт и обслуживание сетей газопровода, не пользовался в спорный период участками, переданными в аренду Обществу «А», которое к тому же по соглашению, заключенному с Обществом «Ф», обязалось осуществлять плату за пользование земельным участком, обремененным сервитутом.

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты первой и апелляционной инстанций без изменения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации было отказано в передаче дела для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам.

По делу № А11-1692/2015 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с Общества неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами и о взыскании с Предпринимателя неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Исковые требования были основаны на статьях 395, 424, 1102 и 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 36 Земельного кодекса Российской Федерации и статье 1.1 Закона Владимирской области от 11.03.2010 № 11-ОЗ «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области» и мотивированы сбережением ответчиками денежных средств при выкупе по договору купли-продажи земельного участка в связи с применением ненадлежащей ставки земельного налога при определении выкупной стоимости указанного участка.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении требований, приняв во внимание закрепленный в кадастровом паспорте вид разрешенного использования спорного земельного участка, цель его фактического использования ответчиками и размер налоговой ставки, установленной за такое использование, пришли к выводу о недоказанности ошибочного указания в договоре купли-продажи от 07.08.2013 № 130 вида разрешенного использования участка, влекущего необходимость применения при расчете выкупной цены земельного участка иной, чем предусмотрено договором, налоговой ставки. При расчете выкупной цены правомерно применена налоговая ставка в размере одного процента, в связи с чем отсутствовали основания считать, что на стороне ответчиков возникло неосновательное обогащение. Доказательств обратного истцом не представлено.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций по данному делу согласился Арбитражный суд Волго-Вятского округа и оставил их судебные акты в силе.

По делу № А11-12510/2014 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании 36 179 руб. 68 коп. неосновательного обогащения и 1749 руб. 45 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования, сославшись на статьи 307, 309, 310, 395, 606, 614, 610 и 621 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 46 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и пункт 13 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2002 № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». Суд счел доказанным наличие между сторонами арендных обязательств в заявленный период в силу возобновленного на неопределенный срок договора аренды земельного участка.

Первый арбитражный апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции в части взыскания 32 498 руб. 75 коп.; оставил в остальной части решение суда без изменения; взыскал с ответчика в пользу истца 2697 руб. 32 коп. платы за пользование земельным участком, на которые начислил 983 руб. 41 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами. Руководствуясь статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13 «О внесении дополнений в постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды», апелляционный суд счел договор

аренды незаключенным и исходил из доказанности истцом факта использования ответчиком земельного участка.

Арбитражный суд кассационной инстанции согласился с выводами Первого арбитражного апелляционного суда по данному делу и оставил его постановление без изменения.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции, поскольку судом первой инстанции ошибочно был сделан вывод о правомерности применения истцом при расчете арендной платы ставки от кадастровой стоимости земельного участка в размере 3,36 (дело № А11-3891/2015).

Администрация обратилась в суд с исковым заявлением к Обществу о взыскании неосновательного обогащения за период с 01.06.2014 по 31.03.2015 в размере муниципальных ставок за аналогичные земельные участки в сумме 420 828 руб. 66 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 55 541 руб. 18 коп. за период с 01.06.2014 по 31.03.2015.

Как следовало из материалов дела, Обществу принадлежало на праве собственности нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Владимир, ул. Студенческая, д.12-а, с кадастровым номером: 33:22:011100:110, о чем свидетельствовала выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Постановлением главы города Владимира от 23.12.2010 № 4876 «Об образовании земельных участков по адресу: г. Владимир, ул. Студенческая, д. 12-а» утверждено образование земельного участка с кадастровым номером 33:22:011100:74, категория земель – земли населенных пунктов, с разрешенным использованием промышленного назначения.

Указанным постановлением предписано предоставить Обществу в аренду земельный участок (кадастровый номер 33:22:011100:74) для содержания административного здания на срок до 01.01.2016.

Договор аренды вышеназванного земельного участка между сторонами заключен не был.

Данные обстоятельства были установлены вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 07.11.2014 по делу № А11-5877/2014.

Указывая на то, что в период с 01.06.2014 по 31.03.2015 Общество пользовалось спорным земельным участком без внесения платы, истец обратился в арбитражный суд с соответствующим иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из доказанности факта пользования ответчиком спорным земельным участком и обоснованности выполненного истцом расчета арендной платы за земельный участок.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции изменил в соответствии с пунктами 1, 3 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как вынесенное при неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, с несоответствием выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела.

В частности, суд апелляционной инстанции указал, что при расчете арендной платы истец применял ставку от кадастровой стоимости земельного участка в

размере 3,36 со ссылкой на пункт 1.17.1 решения Совета народных депутатов города Владимира от 19.03.2008 № 57 «О взимании арендной платы на территории города Владимира за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена» (в редакции от 28.05.2014), согласно которому данная ставка применяется в отношении земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, в том числе: администраций, органов управления ЗАГС, иных административно-управленческих зданий, редакций, офисов.

Из представленного в материалы дела кадастрового паспорта для земельного участка с кадастровым номером 33:22:011100:74 установлен вид разрешенного использования – содержание административного здания.

Вместе с тем из представленной в материалы дела выписки из ЕГРЮЛ в отношении общества усматривалось, что основным видом деятельности юридического лица являлось производство верхней одежды.

Решением Комиссии Таможенного союза от 09.12.2011 № 876 утвержден Технический регламент Таможенного союза ТР ТС 017/2011 «О безопасности продукции легкой промышленности», из пункта 2 статьи 1 которого следовало, что к продукции легкой промышленности относятся в том числе одежда и изделия швейные и трикотажные.

При этом в пункте 1.9.1 решения Совета народных депутатов города Владимира от 19.03.2008 № 57 в редакции от 28.05.2014 утверждена ставка, подлежащая применению в отношении земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, в том числе: фабрик, заводов, комбинатов, иных промышленных предприятий и зданий промышленных предприятий, которая составляет 2,24.

Поскольку ставки от кадастровой стоимости земельного участка учитывают как вид разрешенного использования земель, так и вид деятельности арендаторов, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что применение истцом ставки от кадастровой стоимости в размере 3,36 при расчете арендной платы неправомерно, поскольку не учитывает вид деятельности арендатора.

Исходя из изложенного применению подлежала ставка от кадастровой стоимости земельного участка, предусмотренная пунктом 1.9.1 приложения к решению Совета народных депутатов города Владимира от 19.03.2008 № 57, равная 2,24.

Поскольку доказательств оплаты долга представлено не было, суд пришел к выводу о наличии на стороне ответчика неосновательного обогащения в сумме 280 552 руб. 45 коп.

С учетом произведенной корректировки расчета суммы неосновательного обогащения размер процентов за пользование чужими денежными средствами составил сумму 52 187 руб. 49 коп. за период с 01.06.2014 по 31.03.2015.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

3. Споры о признании договоров купли-продажи земельных участков недействительными

За анализируемый период Арбитражным судом Владимирской области было рассмотрено 5 дел о признании договоров купли-продажи земельных участков недействительными и применении последствий недействительности сделок.

Требования Комитета о признании договоров купли-продажи земельного участка недействительными в части продажи участка, необходимого для обслуживания принадлежащего муниципальному образованию здания пожарного депо, и применении последствий недействительности сделок, судом были правомерно удовлетворены, так как участок является делимым, права собственности на его часть, находящуюся под зданием и необходимую для его обслуживания, у первоначального покупателя не возникло, а следующий покупатель должен был знать, что на участке находится здание, не принадлежавшее первоначальному покупателю (дело № А11-3114/2014).

Как было видно из материалов дела, Обществу «Б» принадлежали на праве собственности следующие объекты: здание АТС, дизельная, ограждение завода, здание цеха выработки, здание насосной жидкого топлива.

На основании постановления администрации муниципального образования Гусь-Хрустальный район Владимирской области от 06.06.2013 № 955 «О выкупе земельного участка» Комитет (продавец) и Общество «Б» (покупатель) заключили договор купли-продажи земельного участка от 13.06.2013, в соответствии с разделом 1 которого продавец продал и покупатель купил земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 33:14:001102:12. На земельном участке находятся объекты недвижимости: цех выработки, АТС, дизельная, ограждение завода и насосная жидкого топлива. Переход права собственности зарегистрирован 26.07.2013.

По договору купли-продажи имущества от 11.03.2014 Общество «Б» продало Обществу «А» земельный участок с кадастровым номером 33:14:001102:12 вместе с расположенными на нем объектами. Переход права собственности зарегистрирован 18.04.2014.

Из акта осмотра спорного земельного участка от 27.10.2014, подготовленного комиссией в составе сотрудников Комитета, следовало, что здание пожарного депо, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию Гусь-Хрустальный район, находится на земельном участке с кадастровым номером 33:14:001102:12.

Посчитав, что продажа земельного участка, необходимого для эксплуатации здания пожарного депо, нарушает принцип единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости, и что проданный земельный участок является делимым, Комитет и Администрация обратились в арбитражный суд с иском о признании недействительными в части договоров купли-продажи от 13.06.2013 и 11.03.2014 и об истребовании у Общества «Б» и Общества «А» части земельного участка.

Как было установлено судами первой и апелляционной инстанций, и не оспорено ответчиками, на спорном земельном участке, находящемся в настоящее

время в собственности Общества «А», расположено здание пожарного депо, принадлежащее на праве собственности муниципальному образованию.

Исключительный характер права на приватизацию земельного участка означает, что никто, кроме собственника здания, строения, сооружения, не имеет права на приватизацию земельного участка, занятого этим зданием, строением, сооружением. Таким образом, действовавшая до 01.03.2015 статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации не допускала, а действующая в настоящее время статья 39.20 названного Кодекса не допускает возможности предоставления земельного участка, расположенного под объектом недвижимости и необходимого для его использования, несобственнику этого объекта. Поэтому земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения нескольких собственников, не может быть предоставлен в единоличную собственность только одного из собственников таких объектов недвижимости.

В случае, если земельный участок делим, но собственник объекта недвижимости, чьи права при приватизации участка не были учтены, не готов реализовать предусмотренное статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации право на приватизацию земельного участка, он вправе ставить вопрос о признании указанной сделки недействительной лишь в отношении части земельного участка, находящейся под его объектом недвижимости и необходимой для использования такового.

Согласно представленному Обществу «Б» заключению кадастрового инженера раздел спорного земельного участка возможен.

Муниципальное образование не может являться участником сделки по приватизации спорной части земельного участка на стороне покупателя, в связи с чем оно обоснованно воспользовалось правом на оспаривание договора купли-продажи земельного участка в части.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив наличие правовых оснований для признания договора купли-продажи земельного участка от 13.06.2013 в части, необходимой для обслуживания здания пожарного депо, недействительной (ничтожной) сделкой, правомерно признали договор от 11.03.2014 в соответствующей части также ничтожным, как не соответствующий статье 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку у Общества «Б» не возникло право собственности на часть земельного участка под зданием пожарного депо, необходимую для обслуживания здания.

Суды при рассмотрении спора по существу также учли, что здание пожарного депо с очевидностью обнаруживалось на спорном земельном участке, значит, приобретатель мог и должен был знать, что на отчуждаемом по договору купли-продажи от 11.03.2014 земельном участке находится объект недвижимости, который не принадлежит на праве собственности Обществу «Б», поэтому Общество «А» нельзя считать добросовестным приобретателем.

Указанные сделки по продаже части земельного участка являются ничтожными и спорный участок не находится во владении Комитета, следовательно, надлежащим способом защиты нарушенного права истца является удовлетворение иска об истребовании участка из незаконного владения Общества «А». Решение о виндикации является основанием для погашения в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности Общества «А» на спорную часть земельного участка.

Суд первой инстанции искивые требования Комитета и Администрации удовлетворил в полном объеме.

Первый арбитражный апелляционный суд и Арбитражный суд Волго-Вятского округа оставили решение суда в силе.

Суд первой инстанции правомерно удовлетворил требование Прокурора о признании недействительными аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи права аренды земельного участка и заключенных по его результатам договоров купли-продажи права аренды и договора аренды земельного участка, поскольку действия организатора торгов привели к заключению договоров по цене, отличной от величины годовой платы за пользование участком, установленной независимым оценщиком (дело № А11-6295/2014).

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском в интересах муниципального образования к Обществу и Администрации о признании недействительными аукциона по продаже права на заключение договора купли-продажи земельного участка и заключенных по их результатам договоров купли-продажи права аренды и договора аренды от 28.02.2014 и о применении последствий недействительности указанных сделок.

Суд первой инстанции удовлетворил искивые требования в полном объеме. Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения. Суды установили нарушение Администрацией подпункта «в» пункта 3 и пункта 8 Правил об определении порядка организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденных постановлением Правительства от 11.11.2002 № 808 (далее – Правила), поскольку Администрация осуществила публикацию в средстве массовой информации и на официальном сайте извещений о проведении аукциона с указанием в качестве начальной цены не начального размера арендной платы, а стоимости права на заключение договора аренды и заключила договор по цене, отличной от величины годовой платы за пользование участком, установленной в отчете независимого оценщика.

Общество обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой указало, что суды неправильно истолковали статью 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, признали недействительными торги из-за несущественной ошибки Администрации, которая не повлекла нарушений прав и интересов участников аукциона.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков определяется Правительством Российской Федерации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 4 статьи 38 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с подпунктом «в» пункта 2 постановления Правительства от 11.11.2002 № 808 до разграничения государственной собственности на землю организатором торгов выступает орган местного самоуправления или исполнительный орган государственной власти, уполномоченные на предоставление соответствующих земельных участков, которые определяют начальный размер арендной платы, величину его повышения («шаг аукциона») при проведении торгов в форме аукциона, открытого по форме подачи предложений о цене или размере арендной платы, на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В пункте 8 Правил установлен перечень сведений, которые должно содержать извещение о проведении торгов на право заключения договора аренды, опубликованное в средствах массовой информации, в том числе предусмотрено, что такое извещение должно содержать начальный размер арендной платы, «шаг аукциона», размер задатка и реквизиты счета для его перечисления.

Договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключаются по результатам аукционов, проводимых путем повышения начальной цены предмета аукциона, коим является размер арендной платы. Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и его победителем в день проведения аукциона и который является основанием для заключения с победителем торгов договора аренды земельного участка (разделы III и IV Правил).

Как следовало из аукционной документации, предметом аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка явился не размер арендной платы, начальная цена которого определена на основании заключения независимого оценщика, а цена продажи права на заключение арендной сделки.

Приняв во внимание существенность нарушения организатором аукциона правил проведения торгов, установленных действующим в период их организации законодательством, суды первой и апелляционной инстанций признали торги и заключенные по их результатам договоры недействительными и применили последствия недействительности этих сделок со ссылками на статьи 167 и 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции оставил решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в силе.

4. Иные споры, вытекающие из земельных правоотношений, рассматриваемые в рамках искового производства

По делу № А11-447/2015 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу и Кадастровой палате об изменении вида разрешенного использования земельного участка «содержание производственной базы» на «дилерский центр легковых автомобилей» и о внесении соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости с 07.06.2008.

Исковые требования были основаны на статьях 10 и 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьях 42 и 85 Земельного кодекса Российской Федерации и статьях 1, 30 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что фактическое использование Обществом принадлежащего им на праве собственности участка, не соответствующее виду разрешенного использования, содержащегося в государственном информационном ресурсе, препятствует органу местного самоуправления в осуществлении градостроительной деятельности и формировании местного бюджета.

Как было видно из документов и установлено судом, Общество является собственником земельного участка площадью 3383 квадратных метра, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 23.12.2005. Земельный участок, отнесенный к землям населенных пунктов с разрешенным использованием «содержание производственной базы», был поставлен на кадастровый учет 17.10.2005.

На земельном участке был возведен дилерский центр легковых автомобилей, введенный в эксплуатацию 07.06.2008, принадлежащий на праве собственности Обществу.

Общий срок исковой давности устанавливается в три года; если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (статьи 196 и 200 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Приняв во внимание указанные нормы закона о начале исчисления срока исковой давности, суд первой инстанции установил, что орган местного самоуправления с 07.06.2008 знал об осуществлении Обществом на спорном земельном участке деятельности, не соответствующей виду разрешенного использования участка, и что на момент предъявления иска (13.01.2015) трехлетний срок исковой давности по заявленным требованиям истек, поэтому суд отказал в удовлетворении заявленных требований.

Кроме того, арбитражный суд указал на избрание истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права, невозможность внесения испрашиваемых сведений в реестр задним числом.

За обнаруженное органом местного самоуправления несоблюдение Обществом земельного законодательства, выразившееся в использовании земельного участка не по целевому назначению (использование земельного участка способом, не соответствующим его разрешенному использованию), предусмотрена иная, нежели гражданско-правовая ответственность.

Суд апелляционной инстанции и суд кассационной инстанции поддержали выводы суда первой инстанции по данному делу.

Определением Верховного Суда Российской Федерации было отказано в передаче дела для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам.

Аналогично по делу № А11-979/2015.

Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Кадастровой палате о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости относительно установления даты применения 489 000 руб. кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2014 (*дело № А11-2645/2015*).

Исковые требования были мотивированы тем, что отсутствие в государственном информационном ресурсе указанной даты применения кадастровой стоимости земельного участка привело к уплате истцом земельного налога за 2014 год в большем размере.

Арбитражный суд первой инстанции отказал в удовлетворении иска, так как Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 04.02.2010 № 42, не предусматривал внесение сведений о дате применения кадастровой стоимости в случае изменения ее величины по решению суда.

Как усматривалось из материалов дела, вступившим в законную силу решением арбитражного суда от 02.07.2014 по делу № А11-2370/2014 была установлена кадастровая стоимость спорного земельного участка, равная его рыночной стоимости. На основании данного судебного акта Кадастровая палата 18.11.2014 внесла в государственный кадастр недвижимости указанные сведения.

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 недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости.

Согласно подпункту 7 пункта 8 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42 (в редакции, действующей до 09.06.2015), в структуру записи об объекте недвижимости входят в том числе сведения о кадастровой стоимости: кадастровая стоимость объекта недвижимости и дата ее утверждения; дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Реестр; дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость; реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости.

Как было установлено судом первой инстанции и не оспорено сторонами, на момент внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельных участков у него отсутствовала обязанность по внесению даты применения кадастровой стоимости в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда.

При этом испрашиваемые истцом изменения, введенные приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 31.03.2015 № 188 «О внесении изменений в Порядок ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42» в перечень подлежащих внесению в реестр сведений об объекте недвижимости, никоим образом не могли повлиять на расчет земельного налога за 2014 год.

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение суда первой инстанции в силе.

Аналогичным образом были рассмотрены дела №№ А11-2646/2015, А11-2647/2015, А11-3007/2015.

Суд первой инстанции правомерно удовлетворил требование Администрации о возврате земельного участка, так как Общество не исполнило обязательства по внесению арендной платы и по использованию участка в соответствии с целями его предоставления; в удовлетворении встречного иска Общества об обязанности заключить договор аренды спорного земельного участка на новый срок судом отказано (дело № А11-278/2015).

Как усматривалось из материалов дела, на основании постановления главы города Владимира и протокола заседания комиссии по подведению итогов торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка Администрация (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 29.03.2006 аренды земельного участка с целью строительства комплекса зданий общественно-делового назначения на срок с 24.03.2006 по 24.03.2009. Дополнительным соглашением от 28.06.2010 стороны продлили срок действия договора до 25.03.2013.

В пункте 8.12 договора стороны установили перечень обязанностей арендатора по освоению и использованию земельного участка в соответствии с целью его предоставления.

Решением арбитражного суда от 29.08.2014 года по делу № А11-5143/2014 с Общества была взыскана задолженность в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по внесению арендных платежей за пользование спорным земельным участком с 01.10.2013 по 31.03.2014.

Актами обследования земельного участка от 04.03.2013, 18.10.2013, составленными Администрацией, был установлен факт неиспользования Обществом арендованного земельного участка.

Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу об обязанности возвратить земельный участок по акту приема-передачи в течение одного месяца с момента вступления решения суда в законную силу.

Общество обратилось к Администрации со встречным иском об обязанности заключить договор аренды спорного земельного участка на новый срок.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные в материалы дела доказательства и установив факт направления истцом ответчику письменного уведомления об одностороннем отказе от договора аренды, пришли к выводу о прекращении продленного на неопределенный срок договора аренды земельного участка от 29.03.2006 и об обязанности Общества возвратить земельный участок Администрации.

В силу статьи 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды обязанность по возврату арендованного имущества возложена на арендатора. Материалы дела не содержали доказательств, свидетельствующих о намерениях ответчика по передаче спорного участка Администрации после прекращения договора аренды и до момента обращения истца в суд с иском.

Согласно пункту 1 статьи 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором аренды,

арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

По смыслу части 9 статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» заключение договора с арендатором на новый срок возможно в случае надлежащего исполнения им своих обязанностей по договору аренды.

Руководствуясь материалами дела, суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований Общества об обязанности Администрации заключить договор аренды спорного земельного участка на новый срок. Других оснований во встречном иске Общество не заявляло.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа оставил судебные акты первой и апелляционной инстанций без изменения.

Определением Верховного Суда Российской Федерации было отказано в передаче дела для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам.

Аналогично по делам №№ А11-275/2015, А11-276/2015, А11-277/2015.

Как усматривалось из материалов *дела № А11-12187/2014*, 29.01.2014 между Заводом (продавец) и Обществом «К» (покупатель) был заключен договор купли-продажи спорных земельных участков. По передаточному акту от 02.04.2014, подписанному между сторонами, земельные участки переданы покупателю.

03.04.2014 Завод (продавец) и Общество «П» (покупатель) заключили договор купли-продажи спорного земельного участка. По акту приема-передачи имущество передано покупателю.

До момента государственной регистрации перехода прав на отчуждаемое имущество к Обществам «К» и «П», Завод (продавец) и Общество «В» (покупатель) заключили договор купли-продажи всех спорных земельных участков от 04.08.2014.

Право собственности Общества «В» на данные участки зарегистрировано 12.11.2014 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Общества «К» и «П», указав, что владеют спорными участками и являются собственниками объектов недвижимости, расположенных на них, посчитав повторную продажу недобросовестным поведением продавца, а право собственности Общества «В», основанное на недействительной (ничтожной) сделке, совершенной недобросовестным продавцом с аффилированным лицом, подлежащим признанию отсутствующим, обратились в арбитражный суд с требованием признать отсутствующим право собственности Общества «В» на четыре земельных участка, зарегистрированное на основании договора купли-продажи земельных участков от 04.08.2014, заключенного между ответчиками. Одновременно истцы просили обязать УФРС внести в Единый государственный реестр прав записи о прекращении права собственности Общества «В» и о восстановлении права собственности Завода на спорные объекты недвижимости.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой, апелляционной и кассационной инстанций сослались на абзац 7 пункта 61 постановления Пленума

Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление Пленума № 10/22), согласно которой если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

В силу запрета извлечения преимущества из недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) указанные разъяснения применимы только к добросовестному приобретателю по второй сделке и не подлежат применению к приобретателю недобросовестному. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 Гражданского кодекса Российской Федерации. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом (абзац 6 пункта 61 Пленума 10/22).

Как указал Верховный Суд Российской Федерации, рассматривая кассационную жалобу истцов, вывод суда округа о том, что наличие злоупотребления правом на стороне продавца имущества (в виде нежелания исполнять принятые на себя обязательства по ранее заключенным договорам купли-продажи) не может служить основанием для возложения на приобретателя какой-либо ответственности, в том числе и в виде признания недействительными спорных сделок по статьям 10 и 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, основан на неверном толковании норм материального права.

Однако данный вывод не повлиял на правильность принятых судебных актов, поскольку истцами был избран способ защиты, который не приведет к восстановлению их прав. В пункте 52 Постановления Пленума № 10/22 разъяснено следующее.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Удовлетворение такого требования привело бы к внесению в ЕГРП записи о прекращении права собственности Общества «В», но не о восстановлении права собственности Завода (продавца) на спорные объекты недвижимости.

Надлежащим способом защиты права в данном случае является иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки по правилам статей 10, 168, пункта 1 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации,

с учетом толкования, содержащегося в пунктах 7, 78 и 86 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». Истцы не лишены возможности предъявить иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки.

Определением Верховного Суда Российской Федерации было отказано в передаче дела для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам.

5. Иные споры, вытекающие из земельных правоотношений, рассматриваемые в порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Арбитражный суд прекратил производство по делу о признании незаконным и отмене решения комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка в связи с неподведомственностью данного спора арбитражному суду, поскольку с 06.08.2014 судебным органом, уполномоченным на разрешение споров о результатах определения кадастровой стоимости является суд общей юрисдикции (дело № А11-2562/2015).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости земельного участка и обязанности Комиссии принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) в редакции, действовавшей до 06.08.2014, предусматривал возможность оспаривания в арбитражном суде результатов определения кадастровой стоимости, а также решений комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (части 1 и 5 статьи 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ).

Федеральным законом от 04.06.2014 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами» (далее – Федеральный закон № 143-ФЗ) в Федеральный закон № 135-ФЗ внесены изменения – из частей 1 и 5 статьи 24.19 исключено слово «арбитражный».

Кроме того, Федеральный закон № 143-ФЗ установил родовую подсудность таких споров, дополнив статью 26 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации пунктом 8, в соответствии с которым Верховный Суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения, суд автономной области и суд автономного округа рассматривают в качестве суда первой инстанции гражданские дела об оспаривании результатов определения

кадастровой стоимости.

Данные изменения вступили в силу с 06.08.2014.

Следовательно, с 06.08.2014 судебным органом, уполномоченным на разрешение споров о результатах определения кадастровой стоимости, в том числе по обжалованию решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, является суд общей юрисдикции.

В рассматриваемом случае, как было установлено судом первой инстанции и подтверждалось материалами дела, Общество обратилось с заявлением, из которого следовало, что оно не согласно с существующей кадастровой стоимостью земельного участка, принадлежащего ему на праве аренды, ссылаясь на установление его рыночной стоимости.

Заявление в арбитражный суд было подано Обществом 18.03.2015, то есть после вступления вышеуказанных изменений в силу.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 150 АПК РФ арбитражный суд прекращает производство по делу, если установит, что дело не подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

На основании вышеизложенного суд первой инстанции в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации прекратил производство по настоящему делу в связи с неподведомственностью данного спора арбитражному суду.

Первый арбитражный апелляционный суд оставил определение суда первой инстанции без изменения.

По аналогичному основанию суд первой инстанции прекратил производство по делу № А11-2563/2015.

Дело о признании незаконными действий Администрации, выразившихся в нарушении сроков принятия решения о заключении договора купли-продажи земельного участка, и решения об отказе в заключении договора купли-продажи было направлено на новое рассмотрение, поскольку выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что часть участка находилась в границах береговой полосы и что участок относился к землям общего пользования, не соответствовали имеющимся в деле доказательствам (дело № А11-1361/2015).

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Администрации, выразившихся в нарушении сроков принятия решения о заключении договора купли-продажи земельного участка, и решения от 27.02.2015 об отказе в заключении договора купли-продажи указанного участка, а также об обязанности Администрации устранить допущенные нарушения путем заключения соответствующей сделки.

Арбитражный суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявления. Суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения.

Руководствуясь статьями 198, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 11, 27, 28, 29, 36, 85 Земельного кодекса Российской Федерации и статьями 6, 65 Водного кодекса Российской Федерации,

суды двух инстанций не усмотрели правовых оснований для удовлетворения заявления Общества и пришли к выводу об отсутствии у заявителя права на выкуп спорного участка в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации по причине его ограничения в обороте в связи с нахождением в водоохранной зоне в пределах береговой полосы и в зоне с особыми условиями использования (природно-рекреационной зоне Р-1).

Не согласившись с принятыми судебными актами, Общество обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой. Заявитель указал, что суды двух инстанций необоснованно не усмотрели правовых оснований для признания незаконными действий Администрации.

При проверке доводов кассационной жалобы суд округа установил, что выводы судов о нахождении испрошенного земельного участка в границах береговой полосы и в границах земель общего пользования не соответствовали имеющимся в деле доказательствам.

Из анализа правовых норм, содержащихся в пункте 6 статьи 6, пункте 1 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, следовало, что водоохранными зонами являются территории, которые расположены за пределами береговой полосы, а также самого водного объекта. Водоохранные зоны предназначены для введения специального режима осуществления хозяйственной деятельности на земельном участке, на котором установлены ее границы. Ограничение выкупа земельных участков, в границах которого установлены водоохранные зоны, земельным законодательством не установлены (определение Верховного Суда Российской Федерации от 23.09.2015 по делу № А41-34563/2013).

Следовательно, только факт расположения земельного участка в пределах береговой полосы в силу части 8 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации исключает возможность передачи земли в собственность заинтересованного лица.

Применительно к настоящему спору суд апелляционной инстанции установил, что в районе поселка протекает река К. протяженностью 133 километра (письмо Верхне-Волжского бассейнового водного управления от 25.01.2016 № 07-06/04), и пришел к выводу о том, что, по данным публичной кадастровой карты, спорный земельный участок расположен в 10 метрах от среза воды реки.

Суд второй инстанции расценил срез воды реки, отображенный на публичной кадастровой карте, в качестве границы водного объекта, не приняв во внимание порядок ее определения, установленный водным законодательством, действовавшим на момент рассмотрения апелляционной жалобы.

В силу пункт 2 части 4 и части 4.1 статьи 5 Водного кодекса Российской Федерации береговая линия (граница водного объекта) определяется для реки, ручья, канала, озера, обводненного карьера по среднемноголетнему уровню вод в период, когда они не покрыты льдом.

Порядок определения местоположения береговой линии (границы водного объекта), случаи и периодичность ее определения устанавливаются Правительством Российской Федерации. Требования к описанию местоположения береговой линии (границы водного объекта) устанавливаются уполномоченным

Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Окружной суд указал, что в деле отсутствовали документы, подтверждающие местоположение береговой линии реки К. относительно спорного земельного участка.

При рассмотрении фрагмента публичной кадастровой карты с подгруженной космической съемкой на конкретную дату, размещенной на портале государственных услуг Росреестра, видно только то, что спорный земельный участок расположен в непосредственной близости от извилистого контура берега водного объекта – реки К. Иные доказательства, свидетельствующие о нахождении спорного участка в пределах береговой линии, не были представлены в материалы дела.

Для определения конкретного расстояния границ спорного земельного участка до границы береговой линии необходимо наличие топографической съемки рассматриваемой территории, то есть картографического материала соответствующих масштаба и точности, а также наличие специальных познаний.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции о нахождении части спорного земельного участка в границах береговой полосы и об отнесении его к землям общего пользования не были подтверждены имеющимися в деле доказательствами.

В силу части 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, имеющимся в деле доказательствам. Дело было направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Дело о признании незаконными постановления Администрации об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане и решения кадастровой палаты о постановке земельного участка на кадастровый учет; решения водного управления о включении записи об обводненном карьере в государственный водный реестр, было направлено на новое рассмотрение, поскольку суды первой и апелляционной инстанций не установили факт нахождения на земельном участке обводненного объекта (дело № А11-6108/2014).

Как усматривалось из материалов дела, Глава хозяйства обратился в Администрацию с заявлением о предоставлении в аренду на 49 лет земельного участка для организации крестьянского (фермерского) хозяйства.

На основании постановления Администрации об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории Кадастровая палата 04.02.2014 внесла в государственный кадастр недвижимости сведения о сельскохозяйственном земельном участке с видом разрешенного использования «под обводненным карьером».

На основании сведений, представленных органом местного самоуправления, Бассейновое управление внесло в государственный водный реестр соответствующую запись об обводненном карьере.

Посчитав, что постановление Администрации и перечисленные решения Кадастровой палаты и Бассейнового управления не соответствуют действующему законодательству и препятствуют получению в аренду земельного участка, в границах которого находится вновь образованный земельный участок под водным объектом, Глава хозяйства обратился в арбитражный суд с иском о признании их незаконными.

Суд первой инстанции удовлетворил заявление в полном объеме, расценив действия Администрации по формированию и постановке на кадастровый учет земельного участка и внесению в государственный водный реестр сведений об обводненном карьере как злоупотребление правом, направлено исключительно на воспрепятствование Главе хозяйства в реализации установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда по делу № А11-8391/2012 права аренды земельного участка.

Суд апелляционной инстанции оставил решение суда первой инстанции без изменения, исключив из его мотивировочной части вывод о необходимости перевода сельскохозяйственного земельного участка в водный фонд.

Не согласившись с указанными судебными актами, Бассейновое управление обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просило отменить решение и постановление в связи с несоответствием выводов суда фактическим обстоятельствам дела.

Рассмотрев материалы кассационного производства, окружной суд пришел к следующим выводам.

Удовлетворив требования Главы хозяйства, суды обеих инстанций исходили из недоказанности Бассейновым управлением факта нахождения на земельном участке, подлежащем передаче заявителю, водного объекта (обводненного карьера) в смысле, придаваемом статьями 1 и 5 Водного кодекса Российской Федерации, сведения о котором должны быть внесены в государственный водный реестр. При этом судьи ссылались лишь на письмо Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 07.11.2014, сообщившего о безлицензионном пользовании недрами в пределах данного земельного участка, приведшему к нарушению почвенного покрова и появлению многочисленных выемок.

Вместе с тем из представленных в материалы дела картографических материалов, в том числе атласа Владимирской области для рыболовов, охотников, туристов и автомобилистов, опубликованного в 2003 году, фрагмента публичной кадастровой карты земельного участка, космического снимка усматривалось наличие в границах спорного земельного участка зеркала воды значительной площади. Содержание письма Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования от 07.11.2014 не позволяло соотнести спорный объект с местами незаконной добычи полезных ископаемых.

Кроме того, окружной суд счел необходимым отметить, что выводы судов о несоответствии спорного водоема понятию водного объекта, которое содержится в статьях 1 и 5 Водного кодекса Российской Федерации, и о необходимости его исключения из реестра, сделанные лишь на основании указанного сообщения Управления Федеральной службы по надзору в сфере природопользования и без привлечения соответствующих специалистов, являлись преждевременными.

Признание вступившим в законную силу судебным решением за Главой хозяйства права аренды спорного земельного участка никоим образом не могло повлиять на сам факт нахождения на этом земельном участке обводненного объекта и препятствовать актуализации сведений государственного информационного ресурса. Каким именно образом включение спорных сведений об обводненном объекте повлекло нарушение прав Главы хозяйства как арендатора суды также не указали.

Суд кассационной инстанции также не признан обоснованным вывод судов, признающих Администрацию ненадлежащим органом по распоряжению спорным земельным участком, и об отсутствии у этого органа полномочий на предоставление информации о расположенном на данном участке объекте для внесения сведений в государственный водный реестр.

На основании вышеизложенного согласно части 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции были отменены в части удовлетворения требования главы Хозяйства о признании незаконным решения Бассейнового управления о внесении в государственный водный реестр записи о водном объекте и об обязанности исключить из реестра указанную запись; в остальной части обжалуемые судебные акты были оставлены без изменения.

Отменяя определение суда первой инстанции о прекращении производства по делу в связи с неподведомственностью спора арбитражному суду, апелляционный суд пришел к выводу о том, что постановление администрации являлось ненормативным правовым актом, изданным в отношении Предпринимателя и затрагивающим непосредственно его права в сфере осуществления предпринимательской деятельности, оспаривание которого неподведомственно арбитражному суду (дело № А11-7660/2015).

Из материалов дела следовало, что между Предпринимателем и Администрацией был заключен договор аренды земельного участка, расположенного в районе многоквартирных жилых домов № 97 и № 99, для строительства магазина в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка, являющемся приложением к договору.

Предприниматель обратился в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче разрешения на строительство (сроком на 36 месяцев) на арендуемом земельном участке магазина смешанных товаров.

Впоследствии в Администрацию поступило обращение председателя многоквартирного дома № 97 о проверке законности выделения земельного участка и о назначении публичных слушаний по вопросу выделения данного земельного участка и строительства магазина у дома № 97.

Администрация приняла решение об отказе Предпринимателю в выдаче разрешения на строительство магазина у дома № 97.

На основании решения комиссии по землепользованию и застройке Администрация издала постановление от 15.04.2015 № 906 «О назначении даты проведения публичных слушаний о возможности строительства в районе дома № 97» (далее – Постановление № 906).

По результатам состоявшихся публичных слушаний главе города было рекомендовано учесть мнение жителей дома № 97 о невозможности строительства магазина в непосредственной близости от жилого дома.

Посчитав, что издание органом местного самоуправления Постановления № 906 не соответствует действующему законодательству и нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, Предприниматель обратился в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Суд первой инстанции прекратил производство по делу исходя из того, что оспариваемое постановление не являлось ненормативным правовым актом, влекущим последствия для предпринимателя, в связи с чем данный спор был неподведомственен арбитражному суду.

Не согласившись с принятым судебным актом, предприниматель обратился в апелляционный суд с апелляционной жалобой.

Суд апелляционной инстанции сделал вывод о том, что по субъектному составу и по предмету спора дело неподведомственно арбитражному суду, поскольку оспариваемое постановление было издано главой органа местного самоуправления по вопросу, отнесенному к его компетенции; оно непосредственно касалось предпринимателя, поскольку были назначены публичные слушания по вопросу о возможности выдачи разрешения на строительство объекта на земельном участке, находящемся в его законном владении; издание оспариваемого постановления было связано с созданием предпринимателю препятствий для получения разрешения на строительство магазина.

Оценив обстоятельства дела, апелляционный суд пришел к выводу о том, что Постановление № 906 являлось ненормативным правовым актом, изданным в отношении предпринимателя и затрагивающим непосредственно его права в сфере осуществления предпринимательской деятельности, оспаривание которого неподведомственно арбитражному суду на основании статей 29, 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в связи с чем у суда первой инстанции отсутствовали основания для прекращения производства по делу на основании части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционный суд отменил определение суда первой инстанции и направил заявление Предпринимателя в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

Суд кассационной инстанции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции отказал Предпринимателю в удовлетворении заявленного требования.

III. Выводы по результатам обобщения

Проведенный анализ судебной практики и статистических данных по количеству и качеству рассмотренных дел, связанных с применением законодательства о земле, показал, что практика рассмотрения указанных дел в Арбитражном суде Владимирской области единообразна, соответствует

подходам, выработанным Верховным Судом Российской Федерации, Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации, и практике Арбитражного суда Волго-Вятского округа, Первого арбитражного апелляционного суда.

В соответствии с пунктом 3.04 раздела 3 плана работы Арбитражного суда Владимирской области на первое полугодие 2017 года необходимо представить данную Справку на рассмотрение Президиума арбитражного суда и предложить Президиуму в случае ее одобрения подробно обсудить указанную Справку на оперативных совещаниях судебных коллегий и (или) оперативных совещаниях входящих в них судебных составов.

Заместитель председателя арбитражного суда	И.В. Васильев
Заместитель председателя арбитражного суда	Л.Н. Евсеева
Председатель первого судебного состава	И.Ю. Холмина
Председатель второго судебного состава	М.Ю. Кочешкова
Председатель третьего судебного состава	И.С. Гребнева
Председатель четвертого судебного состава	Н.Г. Тимчук
Председатель пятого судебного состава	Н.Ю. Давыдова
Начальник отдела анализа и обобщения судебной практики, учета законодательства	А.С. Аладышева