

Арбитражный суд Владимирской области

С П Р А В К А

по результатам обобщения практики рассмотрения споров, вытекающих из земельных правоотношений, за 2013 год и 4 месяца 2014 года¹

I. Общие положения

Настоящая Справка подготовлена в соответствии с пунктом 3.05 раздела 3 плана работы Арбитражного суда Владимирской области на первое полугодие 2014 года в целях выявления правоприменительных проблем и спорных вопросов при рассмотрении споров, вытекающих из земельных правоотношений.

Объектом изучения явились вынесенные судебные акты за 2013 год и 4 месяца 2014 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 вытекают из земельных правоотношений, объектом которых выступает земля как природный объект и природный ресурс.

Согласно статистическим данным Арбитражного суда Владимирской области за период с 01.01.2013 по 30.04.2014 по спорам, вытекающим из земельных правоотношений, было рассмотрено 971 дело (в том числе по исковым заявлениям (заявлениям) хозяйствующих субъектов), из них удовлетворены заявленные требования по 707 делам:

- об оспаривании ненормативных правовых актов рассмотрено 199 дел (удовлетворены заявленные требования по 74 делам);

- о признании права собственности рассмотрено 6 дел (удовлетворены заявленные требования по 3 делам);

- об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения рассмотрено 6 дел (удовлетворены заявленные требования по 4 делам);

- в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств из совершения сделок с землей рассмотрено 392 дела, в том числе по договорам купли-продажи – 6 дел (удовлетворены заявленные требования по 5 делам), по договорам аренды – 386 дел (удовлетворены заявленные требования по 300 делам);

- по иным спорам, вытекающим из земельных правоотношений, – 368 дел (удовлетворены заявленные требования по 321 делу).

По спорам, связанным с оспариванием ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, имеется следующая статистика. Из 199 рассмотренных дел:

¹

1) 92 дела об оспаривании юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями решений Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков (50 заявлений удовлетворено, по 42 делам вынесены определения о прекращении производства по делам в связи с заключением мировых соглашений).

По остальным 49 делам арбитражный суд признал незаконными решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости об отклонении заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка. При этом суду заявителями были представлены необходимые документы, в том числе отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка и положительное экспертное заключение.

2) 56 дел об обжаловании юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями отказов органов местного самоуправления и Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Владимирской области в предоставлении в аренду или выкупе земельных участков (в удовлетворении 22 заявлений отказано, по 17 делам заявленные требования удовлетворены, по 15 делам вынесены определения о прекращении производства по делам, 2 заявления оставлены без рассмотрения).

3) 2 дела об обжаловании постановлений органа местного самоуправления о предоставлении земельных участков (оба были судом удовлетворены).

За анализируемый период вышестоящими инстанциями (апелляционной, кассационной, надзорной) были отменены или изменены 23 судебных акта Арбитражного суда Владимирской области по делам, связанных с земельными правоотношениями.

В апелляционном порядке отменено и изменено 20 судебных актов, из них в связи с отказом истца от иска – 3 судебных акта, утверждением апелляционным судом мирового соглашения – 1 судебный акт.

В кассационном порядке отменены 2 судебных акта.

В надзорном порядке – 1 судебный акт.

Наибольший интерес среди споров, вытекающих из земельных правоотношений и рассматриваемых в рамках искового производства, представляют:

1. Споры, связанные с установлением кадастровой стоимости земельного участка.

2. Споры о взыскании арендной платы за пользование земельным участком.

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

В настоящее время кадастровая стоимость земельных участков, будучи базисом для определения размера платы за землепользование, является камнем преткновения между субъектами предпринимательства и исполнительными органами государственной власти, органами местного самоуправления.

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» предусматривается исключение из компетенции арбитражных судов дел по рассмотрению споров об оспаривании кадастровой стоимости и отнесение рассмотрения дел указанной категории к компетенции судов общей юрисдикции – верховных судов республик, краевых, областных судов, судов городов федерального значения, суда автономной области и судов автономных округов.

Вышеуказанный Закон вступит в силу по истечении 180 дней после дня вступления в силу Закона Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 05.02.2014 № 2-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации», а именно – с 06.08.2014.

Законодательство, регулирующее процедуру государственной кадастровой оценки (далее – ГКО), экономической целью которой является определение базиса для исчисления платы за землепользование и оспаривания ее результатов, находится в стадии реформирования, результатом которого должно быть введение местного налога на недвижимость.

Среди рассмотренных судом дел по спорам, вытекающим из земельных правоотношений, значительное число составляют дела об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере, равной их рыночной стоимости, и внесении изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости.

Так, в период с 01.01.2013 по 31.03.2014 по данному вопросу было вынесено 267 решений, что составило 32,4 % от количества рассмотренных дел по земельным спорам. По 258 делам исковые требования были удовлетворены, что составило 96,6 % от общего количества рассмотренных дел указанной категории.

Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ (далее – Закон № 167-ФЗ) были внесены изменения в законодательство об оценочной деятельности. Теперь согласно статье 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации обязаны проводить ГКО не реже одного раза в пять лет.

Вступившими в силу изменениями в Закон № 167-ФЗ была установлена процедура оспаривания результатов ГКО. Согласно статье 24.19 Закона № 135-ФЗ заинтересованное лицо может оспорить результаты ГКО в арбитражном суде или в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. При оспаривании результатов ГКО заявитель должен представить отчет независимого оценщика, в котором будет определена рыночная стоимость земельного участка на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, а также экспертное заключение по проверке отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (земельного участка); для собственников земельного участка – свидетельство о праве собственности на земельный участок, для арендаторов – договор аренды земельного участка.

Заявителями по данной категории дел выступают собственники или арендаторы земельных участков, ответчиком – федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии», г. Москва, в лице филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Владимирской области. К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлекаются: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области; администрация города Владимира; администрация Владимирской области; администрация муниципального района, на территории которого находится земельный участок; организация, выполнившая отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

В статье 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации закреплен принцип состязательности арбитражного процесса. При этом хотелось бы отметить, что третьи лица (администрации), являясь участниками арбитражного процесса по делам об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере, равной их рыночной стоимости, и заинтересованные в исходе дел, зачастую занимали пассивную позицию, не используя весь комплекс процессуальных прав, предусмотренных арбитражным процессуальным законодательством: не заявляли суду ходатайства о назначении судебной экспертизы с целью определения рыночной стоимости спорного земельного участка; не заявляли отводы организациям, выполнявшим отчеты об оценке спорных объектов недвижимости.

В законодательстве под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Для целей Закона № 135-ФЗ под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо

стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Таким образом, отличие кадастровой стоимости объекта недвижимости от его рыночной стоимости заключается в процедуре (процесс государственной кадастровой оценки) и методе (массовый метод оценки).

При этом метод массовой оценки, использующийся при кадастровой оценке, может иметь погрешность. И определение рыночной стоимости, которая учитывает индивидуальные характеристики конкретного объекта, по сути, является уточнением результата, полученного при кадастровой оценке.

В случае, если рыночная стоимость земельного участка значительно меньше его кадастровой стоимости, у землепользователя возникает право на иск, так как из-за неточности в измерениях он обязан уплачивать экономически необоснованную плату за землю.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных указанным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Статья 388 Налогового кодекса Российской Федерации определяет, что налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 Налогового кодекса Российской Федерации, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено пунктом 1 статьи 388 указанного Кодекса. В силу пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

Права плательщика земельного налога, нарушенные несоответствием внесенной в Государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения изменений в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного земельного участка.

В пункте 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.06.2011 № 913/11 определена правовая позиция, в соответствии с которой права лица, нарушенные несоответствием внесенной в Государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, подлежат защите посредством изменения кадастровой стоимости земельного участка на его рыночную стоимость. Такое требование не связано с оспариванием действий органа кадастрового учета и

подлежит рассмотрению по общим правилам искового производства, включая правила о распределении бремени доказывания между истцом и ответчиком, в том числе и в отношении доказывания действительной рыночной стоимости земельного участка, для определения которой в случае необходимости судом в соответствии с правилами Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации может быть назначена экспертиза.

В рамках анализируемой категории дел судьями судебной коллегии по рассмотрению споров, возникающих из административных правоотношений, разрешаются споры, связанные с оспариванием ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, в том числе: связанные с пересмотром результатов определения кадастровой стоимости земельных участков, споры, связанные с переоформлением юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или с приобретением их в собственность, а также споры, связанные с определением цены продажи земельных участков.

Согласно статье 24.19 Закона № 135-ФЗ заинтересованное лицо может оспорить результаты государственной кадастровой оценки в арбитражном суде или в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия). При оспаривании результатов государственной кадастровой оценки заявитель должен представить отчет независимого оценщика, в котором будет определена рыночная стоимость земельного участка на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке на территории субъекта Российской Федерации, и рассматривает обращения в течение шести месяцев с момента внесения в Государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости. Порядок создания и работы Комиссии регламентируется приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2012 № 263. Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.07.2012 № П/322 (в редакции приказа от 07.03.2013 № П/81) при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области создана Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и утвержден ее состав.

В результате рассмотрения заявления Комиссия может принять решение либо об отклонении заявления, либо о пересмотре кадастровой стоимости, что служит основанием для внесения в Государственный кадастр недвижимости данных о новой стоимости земельного участка.

В статье 24.19 Закона № 135-ФЗ прямо указывается на возможность оспаривания решения Комиссии в арбитражном суде.

В последнее время в судебной практике складывается мнение о наличии в законодательстве лишь одного легитимного способа пересмотра кадастровой стоимости земельного участка: обязательное обращение в Комиссию, и в случае несогласия с ее решением – обжалование в судебном порядке. Основой для этого послужили определения Конституционного Суда Российской Федерации от 01.03.2011 № 275-О-О и № 281-О-О, в которых было установлено, что

действующее в настоящее время правовое регулирование допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Вопрос о таком пересмотре должен разрешаться органами исполнительной власти, а при несогласии с их решениями – в судебном порядке. Физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

На основании статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации, поскольку налог за пользование землей относится к местным налогам, установление его ставки входит в компетенцию представительного органа местного самоуправления. При этом представительные органы муниципальных образований определяют в пределах, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации, налоговые ставки, порядок и сроки уплаты налога. Принимая нормативные правовые акты, регламентирующие земельный налог, представительные органы муниципальных образований могут также устанавливать налоговые льготы, основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в определении от 19.05.2009 № 1047-О-О, то обстоятельство, что установление налоговой базы по земельному налогу, определяемой как кадастровая стоимость земельного участка (статья 390 и пункт 1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации), и проведение государственной кадастровой оценки земель для установления кадастровой стоимости земельного участка для целей налогообложения (пункт 5 статьи 65 и статья 66 Земельного кодекса Российской Федерации) регламентируются нормами налогового и земельного законодательства, не может рассматриваться как свидетельство отсутствия обоснованности и произвольности исчисления земельного налога.

Согласно статье 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Следовательно, условием признания земельного участка объектом недвижимого имущества и, соответственно, объектом налогообложения является наличие надлежаще (в соответствии с федеральными законами) определенных (оформленных) границ земельного участка. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» местоположение границ земельного участка устанавливается в результате проведения кадастровых работ.

При этом отсутствие четко определенных границ земельного участка не препятствует взиманию земельного налога, если земельный участок является ранее учтенным, внесенным в Государственный кадастр недвижимости на основании материалов инвентаризации (письмо Минфина России от 19.07.2012 № 03-05-04-02/66). Если же земельный участок не прошел государственный кадастровый учет, его местоположение не установлено, границы и площадь не

определены, он считается не сформированным в качестве объекта недвижимого имущества и, следовательно, не является объектом обложения земельным налогом (письмо Минфина России от 08.11.2013 № 03-05-06-02/47816).

Земельный кодекс Российской Федерации различает два вида стоимости земельного участка – кадастровую и рыночную, но в соответствии с пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации и пунктом 1 статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации для целей налогообложения используется кадастровая стоимость земельного участка.

В статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации прямо предусмотрено, что рыночная цена земельного участка устанавливается в соответствии с Законом № 135-ФЗ, а для установления кадастровой стоимости проводится государственная кадастровая оценка земель, то есть методологически определение этих показателей различно, в том числе и на законодательном уровне. Пунктом 5 статьи 65 указанного Кодекса предусмотрено, что для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Таким образом, действующим законодательством предусмотрено, что размер кадастровой стоимости земельного участка имеет правовое значение лишь для целей определения размера подлежащих уплате налогов, а также размера подлежащей уплате арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

При обращении налогоплательщика в арбитражный суд возникает вопрос об определении надлежащего ответчика. Согласно части 1 статьи 3 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения Государственного кадастра недвижимости (орган кадастрового учета).

В соответствии с пунктом 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии», названная Федеральная служба:

- осуществляет в установленном законодательством Российской Федерации порядке: Государственный кадастровый учет недвижимого имущества; ведение Государственного кадастра недвижимости; ведение государственного реестра кадастровых инженеров; государственный мониторинг земель в Российской Федерации (за исключением земель сельскохозяйственного назначения);

государственный земельный контроль; предоставление сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости;

- организует проведение государственной кадастровой оценки; проведение землеустройства в соответствии с решениями федеральных органов государственной власти.

В соответствии со статьей 24.20 Закона № 135-ФЗ в течение десяти рабочих дней с даты завершения рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, направляет сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета. В течение десяти рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости орган кадастрового учета осуществляет их внесение в Государственный кадастр недвижимости, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в Государственный кадастр недвижимости.

Полномочиями по ведению Государственного кадастра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, предоставлению сведений, внесенных в Государственный кадастр недвижимости, наделено федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Таким образом, федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» является непосредственным исполнителем по внесению сведений о кадастровой стоимости земельных участков в Государственный кадастр недвижимости.

Правовой анализ содержания норм главы III.1 Закона № 135-ФЗ позволяет сделать вывод, что ответчиком по исковому требованию об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости является федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции в сфере государственной кадастровой оценки (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии), в лице его территориального органа и федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Не меньший интерес вызывают дела о взыскании арендной платы за пользование земельным участком.

Так, в период с 01.01.2013 по 30.04.2014 по вышеуказанным категориям споров было рассмотрено 386 дел (39,8 % от общего количества рассмотренных дел по спорам, вытекающим из земельных правоотношений).

Истцами по данной категории дел выступают собственники земельных участков, ответчиками – арендаторы земельных участков. В основном речь идет о взыскании арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной, муниципальной собственности.

Отношения между сторонами регулируются заключенным договором аренды

земельного участка. В суд истец обращается в случае невнесения (для взыскания задолженности по арендной плате) или несвоевременного внесения (взыскания неустойки или процентов за пользование чужими денежными средствами) арендой платы за пользование земельным участком.

В качестве доказательств по вышеуказанной категории дел представляются: договор аренды земельного участка, акт приема-передачи земельного участка, платежные поручения об оплате за предыдущие периоды по конкретному договору, акты осмотров земельных участков, иные документы.

В силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату), порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В пункте 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Достаточно часто собственники различных объектов недвижимости не обладают юридически оформленными правами на земельный участок, который занят этими объектами и необходим для их использования. Собственник здания имеет право на приобретение соответствующего земельного участка в собственность либо на заключение договора аренды такого земельного участка. Однако отсутствие права собственности или аренды на земельный участок не означает, что собственник расположенных на земельном участке зданий освобождается от взимания платы за пользование земельным участком. В таких случаях плата за пользование земельным участком взыскивается путем предъявления иска о взыскании суммы неосновательного обогащения. При этом требование о взыскании суммы неосновательного обогащения дополняется также и требованием о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, которые рассчитываются на сумму неосновательного обогащения.

В период с 01.01.2013 по 30.04.2014 арбитражным судом было вынесено 70 решений по искам о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельными участками, что составляет 8,5 % от количества рассмотренных дел по земельным спорам.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

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.

Хотелось бы отметить, что при рассмотрении споров, вытекающих из земельных правоотношений, арбитражные суды также 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 – с учетом мнения вышестоящих судебных инстанций.

II. Практика рассмотрения споров, вытекающих из земельных правоотношений

1. Споры, связанные с установлением кадастровой стоимости земельного участка

Судебная практика арбитражных судов Российской Федерации, а также Арбитражного суда Владимирской области складывается в сторону удовлетворения исковых требований об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере, равной их рыночной стоимости, и внесении изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости.

Так, при рассмотрении *дела № А11-1222/2013* было установлено, что Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Учреждению об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 7337 кв. м, определенной по состоянию на 01.01.2012 в размере 9 538 000 руб. и внесении изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости о вышеуказанном земельном участке, указав кадастровую стоимость земельного участка в сумме 9 538 000 руб.

В обоснование заявленных требований истец представил отчет Экспертного центра об оценке рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2012 и экспертное заключение Некоммерческого партнерства, согласно

которым рыночная стоимость участка по состоянию на 01.01.2012 составила 9 538 000 руб., то есть в 2,5 раза ниже определенной постановлением администрации города Владимира от 12.11.2012 № 4720.

Суд первой инстанции искивые требования Общества удовлетворил в полном объеме.

Первый арбитражный апелляционный суд и Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа оставили решение суда без изменения.

Аналогично *по делу № А11-6275/2013* Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к Учреждению об установлении кадастровой стоимости земельного участка общей площадью 9054 кв. м, равной его рыночной стоимости, в размере 11 309 000 руб.; об обязанности Учреждения внести в пятидневный срок с момента вступления решения в законную силу в Государственный кадастр недвижимости сведения о вышеуказанном земельном участке, указав кадастровую стоимость земельного участка в размере 11 309 000 руб.

Согласно отчету об оценке рыночной стоимости земельного участка рыночная стоимость спорного земельного участка составила 11 309 000 руб., то есть в 2,5 раза меньше по сравнению с установленной постановлением главы администрации города Владимира от 12.11.2012 № 4720 (кадастровая стоимость земельного участка – 26 594 857 руб. 44 коп.).

В соответствии с экспертным заключением вышеуказанный отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка соответствовал требованиям Закона № 135-ФЗ, федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и стандартов и правил оценочной деятельности.

Решением суда первой инстанции искивые требования Предпринимателя были удовлетворены в полном объеме.

Суды апелляционной и кассационной инстанций оставили решение суда в силе.

Хотелось бы отметить, что за анализируемый период выносились также и решения об отказе в удовлетворении требований об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере, равной его рыночной стоимости, и внесении изменений в сведения Государственного кадастра недвижимости. Всего таких решений было вынесено 9 (3,4 % от общего количества рассмотренных дел данной категории спора).

Основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований послужило то, что решение суда об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на более раннюю дату, чем 01.01.2012, при наличии установленной новой кадастровой стоимости земельного участка на более позднюю дату – 01.01.2012, не восстановит прав истца.

Так, при рассмотрении *дела № А11-1051/2013* было установлено, что Общество обратилось в арбитражный суд с иском к Учреждению об установлении кадастровой стоимости земельного участка, общей площадью 7542 кв. м, по

состоянию на 01.01.2008, применяемой в целях расчета арендной платы в период с 01.01.2009 по 31.12.2012, равной его рыночной стоимости в размере 28 184 000 руб.; об обязанности внести в Государственный кадастр недвижимости в качестве кадастровой стоимости спорного земельного участка рыночную стоимость этого земельного участка в размере 28 184 000 руб., по состоянию на 01.01.2008.

Как было установлено судом первой инстанции, постановлением администрации Александровского района Владимирской области от 20.11.2012 № 3057 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Владимирской области, находящихся на территории муниципального образования «Александровский район Владимирской области», за исключением земельных участков, находящихся в государственной собственности Владимирской области, по состоянию на 01.01.2012.

С учетом того, что в Государственный кадастр недвижимости новые сведения могли быть внесены только после вступления судебного акта в законную силу, и удовлетворение заявленных требований истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на дату 01.01.2008, при наличии установленной новой кадастровой стоимости земельного участка на более позднюю дату – 01.01.2012, сведения о которой внесены в Государственный кадастр недвижимости, не восстановят права истца, суд первой инстанции отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда и постановлением Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа решение суда было оставлено без изменения.

По данному делу Обществом было направлено заявление в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации о пересмотре в порядке надзора судебных актов первой, апелляционной и кассационной инстанций.

Определением от 15.04.2014 отказано в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

В порядке главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации рассматриваются споры, связанные с оспариванием ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, в том числе связанные с пересмотром результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.

Так, по делу № А11-4815/2013 арбитражный суд признал незаконным решение Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости об отклонении заявления Общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, поскольку Общество представило необходимый пакет документов для принятия решения, в том числе отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка и положительное экспертное заключение.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области об отклонении заявления Общества о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка, об обязанности Комиссии принять решение об определении кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере его рыночной стоимости.

Комиссия с заявленными требованиями не согласилась, указав, что все члены Комиссии проголосовали против, в связи с этим на заседании было принято решение об отклонении заявления Общества.

Руководствуясь частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Порядком создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2012 № 263, суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, исходя из того, что Общество представило необходимый пакет документов для принятия решения, в том числе отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка и положительное экспертное заключение.

Суды апелляционной и кассационной инстанций руководствовались аналогичными нормами права и оставили решение суда первой инстанции без изменения.

Решение суда первой инстанции *по делу № А11-8237/2012* было отменено постановлением Первого арбитражного апелляционного суда в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела, и неправильным применением норм материального и процессуального права.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Управления по внесению в Государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка в размере 40 973 685 руб. 38 коп. в связи с неверным отнесением земельного участка к 9 группе видов разрешенного использования и обязанности регистрирующего органа исключить с момента внесения кадастровую стоимость земельного участка в размере 40 973 685 руб. 38 коп. и включить кадастровую стоимость с учетом отнесения земельного участка к 15 группе видов разрешенного использования.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены Кадастровая палата и Администрация.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции руководствовался статьями 65, 71, 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 1, 7, 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 30, 32, 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ

«О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ), приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39, Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, и исходил из того, что факт наличия кадастровой ошибки имел место.

Материалами дела было установлено, что Обществу с 22.08.2008 на основании договора купли-продажи принадлежал на праве собственности земельный участок. При проведении в 2008 году государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов земельный участок был отнесен к 9 группе видов разрешенного использования; кадастровая стоимость обозначенного земельного участка была определена в размере 40 973 685 руб. 38 коп.

Общество обратилось в Управление Росреестра по вопросу правильности определения кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка.

Регистрирующий орган уведомил Общество о возможном наличии кадастровой ошибки при определении кадастровой стоимости земельного участка с учетом отнесения к 9 группе видов разрешенного использования и сообщил, что пересчет кадастровой стоимости земельного участка возможен только после исправления данной ошибки.

Общество оспорило действия регистрирующего органа в арбитражный суд.

Апелляционная инстанция указала, что кадастровая стоимость земельного участка была определена уполномоченным органом в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденными приказом Минэкономразвития от 12.08.2006 № 222, согласно пункту 2.1.8 которых в случае образования земельного участка путем выдела из существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок), кадастровая стоимость преобразуемого земельного участка определяется путем умножения площади указанного земельного участка на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка до его преобразования.

В рассматриваемой ситуации Общество, обратившись в суд с настоящим требованием, по существу, ссылалось на несоответствие определенной в установленном порядке и внесенной в Государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного земельного участка, следствием чего явилось нарушение его прав как собственника этого земельного участка и плательщика земельного налога.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2011 № 12651/11 прямо указано, что споры, связанные с определением вида (категории) разрешенного использования и кадастровой стоимости земельных участков, затрагивают интересы их правообладателей не только в сфере налоговых и земельных отношений, но и гражданского оборота. Поэтому такие споры подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства даже в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета.

В данном же случае спор был разрешен судами по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, то есть с использованием ненадлежащей процедуры арбитражного судопроизводства.

Суд апелляционной инстанции отметил, что 23.07.2012 был осуществлен раздел рассматриваемого земельного участка и образование из него земельных участков с разрешенным использованием: многоквартирные дома 5-10 этажей.

Данный вид разрешенного использования в соответствии с решением Совета народных депутатов г. Владимира от 31.10.2011 № 183 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Владимир» мог быть установлен только в территориальной зоне – зона застройки многоэтажными жилыми домами 5 этажей и выше.

Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером имел статус «архивный», был снят с кадастрового учета в порядке статьи 25 Закона № 221-ФЗ.

При таких обстоятельствах апелляционный суд сделал вывод о том, что спор был разрешен с использованием ненадлежащей процедуры арбитражного судопроизводства, и суд первой инстанции неправомерно обязал регистрирующий орган внести изменения в сведения о земельном участке, в связи с чем отменил решение суда первой инстанции и отказал заявителю в удовлетворении заявленного требования.

По другому делу № А11-4426/2010 апелляционный суд изменил решение суда первой инстанции, указав, что кадастровая стоимость спорного участка была установлена в размере его рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости земельных участков при проведении последней государственной кадастровой оценки земель.

Общество «А», Общество «Б», Общество «В» обратились в арбитражный суд с иском к Учреждению об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной 20 468 000 руб.; об обязанности Учреждения в течение 5 рабочих дней с момента вступления решения в законную силу внести изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости земельного участка, установив кадастровую стоимость в размере 20 468 000 руб.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены: Администрация муниципального образования, Администрация области, Общество «П», эксперт С., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее – Управление).

Руководствуясь статьями 9, 65 и 71, частью 1 статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 1 и 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до момента внесения в нее изменений Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, при этом исходил из возможности

установления кадастровой стоимости земельного участка в размере, равном его рыночной стоимости, установив кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, в размере 20 468 000 руб., и обязав Учреждение внести изменения в сведения Государственного кадастра недвижимости о земельном участке, указав кадастровую стоимость данного земельного участка в размере 20 468 000 руб.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение суда было изменено на основании следующего.

Спорный земельный участок принадлежал истцам на праве общей долевой собственности. Согласно выписке из Государственного кадастра недвижимости от 22.10.2007 кадастровая стоимость земельного участка составляла 16 750 152 руб. 81 коп.

Постановлением губернатора Владимирской области от 21.11.2008 № 808 с 01.01.2009 были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Владимирской области, определенные по состоянию на 01.01.2008.

В соответствии с указанным постановлением кадастровая стоимость земельного участка, принадлежащего истцам, с 2009 года стала составлять 203 726 060 руб. 55 коп.

В материалы дела был представлен отчет независимого оценщика об определении рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 10.03.2011.

Как следовало из материалов дела, по ходатайству истцов была проведена судебная экспертиза для определения рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01.01.2009.

Согласно экспертному заключению рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2009 составила 20 468 000 рублей.

В соответствии с пунктом 2.5 приказа Минэкономразвития Российской Федерации от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» кадастровая стоимость земельного участка определяется на дату определения кадастровой стоимости земельных участков при проведении последней государственной кадастровой оценки земель.

Кроме того, согласно отчету Предпринимателя С. и экспертному заключению по данному отчету, рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на 01.01.2008 составила 17 294 514 руб.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что рыночная стоимость земельного участка, принадлежащего истцам, должна определяться по состоянию на 01.01.2008, и изменил решение суда первой инстанции в указанной части, установив кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, в размере 17 294 514 руб.

Кассационная инстанция оставила постановление суда апелляционной инстанции по данному делу в силе.

2. 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 № А11-1423/2012* судом первой инстанции было установлено, что Администрация обратилась с иском к Предпринимателю о взыскании долга и пеней по договору аренды земельного участка.

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.

Вышестоящими судебными инстанциями решение суда было оставлено без изменения.

По делу № А11-4830/2013 Комитет по управлению муниципальным имуществом обратился в арбитражный суд с иском к Предпринимателю о взыскании задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка, пени.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования Комитета были удовлетворены в полном объеме, поскольку факт невнесения арендной платы подтверждался материалами дела.

Анализ статистических данных свидетельствует о том, что в 4,5 % случаев суд отказывал в удовлетворении исковых требований о взыскании арендной платы за пользование земельным участком.

При этом основаниями для отказа являлись: применение судом исковой давности по заявлению ответчиков (дела № А11-8780/2013, № А11-10035/2012); незаключенность сторонами договора аренды земельного участка (дело № А11-1061/2013); установленное договором условие о безвозмездности пользования земельным участком (дела № А11-8274/2012, № А11-8275/2012); досрочное прекращение арендных отношений (дело № А11-782/2013).

Еще одним основанием для отказа в удовлетворении требований о взыскании задолженности по арендной плате является недоказанность факта пользования спорным земельным участком.

По делу № А11-10363/2012 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу «Л» о взыскании задолженности по договору аренды земельного участка за 2009–2010 годы и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд первой инстанции отказал истцу в удовлетворении требований в полном объеме, исходя из следующего.

Между Администрацией (арендодателем) и Обществом «Л» (арендатором) был подписан договор аренды земельного участка от 19.12.2002 и зарегистрирован в установленном порядке. Срок аренды был определен с 01.11.2001 по 01.01.2012.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества право собственности Общества «Л» на здание цеха световых заготовок, расположенного на спорном земельном участке, было прекращено 02.04.2007 и зарегистрировано право собственности другого юридического лица – Общества «С» на данное здание.

Статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Из содержания пунктов 13 и 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» следует, что в силу указанной нормы покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение. Покупатель здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком, занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования на праве аренды, независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Истцом также не было представлено в материалы дела иных доказательств, подтверждающих факт пользования ответчиком спорным земельным участком.

По делу № А11-469/2012 Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Обществу о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 6 895 664 руб. 65 коп. по договору аренды земельного участка и 1 948 681 руб. 65 коп. пени.

Арбитражный суд первой инстанции удовлетворил исковые требования частично. Взыскал с Общества в пользу Администрации 6 895 664 руб. 65 коп. задолженности, 866 080 руб. 74 коп. пени. В остальной части иска отказал.

Суд апелляционной инстанции решение суда изменил в связи с тем, что после ввода дома в эксплуатацию и регистрации права собственности на квартиру часть земельного участка выбыла из владения и пользования застройщика (ответчика по делу), которая перешла к собственникам жилья. В связи с наличием иного законного владельца части земельного участка договор аренды в этой части прекратил действие из-за невозможности исполнения (статья 416 Гражданского кодекса Российской Федерации), следовательно, прекратилась обязанность ответчика по внесению арендной платы за пользование частью земельного участка.

Первый арбитражный апелляционный суд частично удовлетворил заявленные требования, уменьшив суммы задолженности и пени.

По делу № А11-1863/2013 Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Предпринимателю о взыскании 2 017 362 руб. 83 коп. задолженности по арендной плате по договору аренды земельного участка, 411 106 руб. 44 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования в полном объеме.

Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда было частично отменено в связи с тем, что при расчете размера арендной платы в заявленный период судом первой инстанции не было учтено изменение размера долей ответчика в праве собственности на объект недвижимости и, как следствие, изменение площади земельного участка.

По делу № А11-3016/2013 Администрация обратилась в арбитражный суд с исковым заявлением к Заводу о взыскании задолженности по арендной плате в сумме 94 798 руб. за период с 01.07.2012 по 11.11.2012 по договору аренды земельного участка, пени в сумме 36 910 руб. 48 коп. за период с 26.01.2011 по 11.11.2012, процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 5995 руб. 99 коп. за период с 12.11.2012 по 30.06.2013.

Решением арбитражного суда исковые требования Администрации были удовлетворены в полном объеме.

Первый арбитражный апелляционный суд изменил решение суда первой инстанции в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела.

Судом первой инстанции не было учтено, что 21.08.2012 в отношении Завода было возбуждено дело о банкротстве, что подтверждалось определением Арбитражного суда Владимирской области от 21.08.2012 по делу № А11-6021/2012.

По смыслу абзаца третьего пункта 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 63 «О текущих платежах по денежным обязательствам в деле о банкротстве» в обязательствах, предусматривающих периодическое внесение платы должником, текущими являются требования об оплате за те периоды времени, которые истекли после возбуждения дела о банкротстве.

Производство по делу о признании Завода банкротом было возбуждено определением от 21.08.2012.

По условиям договора аренды арендная плата вносится арендатором ежеквартально не позднее 25-го числа последнего месяца квартала.

Таким образом, обязанность Завода по оплате аренды за I квартал 2012 года возникла до 25.03.2012, за II квартал – до 25.06.2012, за III квартал – до 25.09.2012, за IV квартал – до 25.12.2012.

Как было установлено судом апелляционной инстанции, общая сумма недоплаты аренды, образовавшаяся до 21.08.2012, составила 8402 руб. 84 коп.

Таким образом, задолженность в сумме 8402 руб. 84 коп. не являлась текущей задолженностью и, следовательно, требование о взыскании этой суммы было удовлетворено судом первой инстанции неправомерно.

В отношении пеней и процентов за пользование чужими денежными средствами апелляционный суд также изменил суммы, сделав перерасчет.

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

Судебная практика Арбитражного суда Владимирской области складывается в сторону удовлетворения исковых требований о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком.

Так, *по делу № А11-6243/2013* Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Кооперативу о взыскании неосновательного обогащения в сумме 3 802 805 руб. 56 коп. за пользование земельным участком и процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 682 445 руб. 09 коп.

Факт пользования ответчиком земельным участком подтверждался материалами дела (в том числе ранее действовавшим договором аренды земельного участка, постановлением главы города Владимира от 11.06.2010 № 2008).

Суд первой инстанции исковые требования Администрации удовлетворил в полном объеме.

С выводами суда первой инстанции по данному делу согласился Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа и оставил решение суда в силе.

По делу № А11-3375/2012 Администрация обратилась в арбитражный суд с иском к Предпринимателю о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В силу пункта 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса предусматривает, что указанные права на земельный участок подлежат государственной регистрации, которая в силу пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 27.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 54 «О некоторых вопросах, возникших у арбитражных судов при рассмотрении дел, связанных с взиманием земельного налога» плательщиком земельного налога является лицо, которое в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указано как обладающее правом собственности, правом постоянного (бессрочного) пользования либо правом пожизненного наследуемого владения на соответствующий земельный участок. Обязанность уплачивать земельный налог возникает у такого лица с момента регистрации за ним одного из названных прав на земельный участок, то есть внесения записи в реестр, и прекращается со дня внесения в реестр записи о праве иного лица на соответствующий земельный участок.

Поскольку Предприниматель приобрел в силу закона право постоянного (бессрочного) пользования спорным земельным участком, но ввиду отсутствия в спорный период государственной регистрации его прав на этот участок он не являлся плательщиком земельного налога.

В то же время из материалов дела следовало, что Предпринимателем была произведена оплата земельного налога за указанный земельный участок в спорном периоде.

Таким образом, оснований для взыскания неосновательного обогащения по иску собственника земельного участка за тот же период, по иному основанию, не имелось.

Решением арбитражного суда в удовлетворении иска было отказано.

Еще одним основанием для отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании неосновательного обогащения за фактическое пользование земельным участком является недоказанность использования ответчиком спорного земельного участка.

Так, *по делу № А11-10707/2012* Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом обратилось в арбитражный суд с иском к Обществу о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком, процентов за пользование чужими денежными средствами.

Доказательств, подтверждающих факт пользования Обществом спорным земельным участком в период с 30.04.2012 по 03.12.2012, истцом в суд не было представлено.

Представленные истцом акты проверок эффективности использования и обеспечения сохранности земельного участка, находящегося в федеральной собственности, от 30.04.2012, от 03.12.2012 не были приняты судом первой инстанции в качестве подтверждения факта пользования ответчиком земельным участком, поскольку были составлены в одностороннем порядке, без участия представителей ответчика, и не подтверждали, что земельный участок использовался в спорный период. Доказательств направления ответчику вызова для составления акта в суд также не было представлено.

Арбитражный суд отказал Территориальному управлению в удовлетворении исковых требований.

Первый арбитражный апелляционный суд решение суда оставил без изменения.

При рассмотрении дела № А11-2750/2011 о взыскании неосновательного обогащения в виде излишней оплаты за пользование земельным участком суд первой инстанции пришел к ошибочному выводу о том, что расчет арендной платы за часть земельного участка должен был производиться на основании нормативных актов, устанавливающих размер арендной платы за весь земельный участок.

Как усматривалось из материалов дела, на основании постановления Главы администрации между Зааводом (арендатором) и администрацией (арендодателем) 08.06.2004 был заключен договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка общей площадью 453 294 кв. м.

В соответствии с постановлением Главы администрации 12.07.2005 вышеуказанный земельный участок был разделен на 35 частей по количеству основных объектов недвижимого имущества Заавода и были заключены 35 отдельных договоров аренды находящихся в государственной собственности земельных участков.

По данным арендатора, размер уплаченной арендной платы по 35 договорам аренды в период с 20.04.2008 по 30.04.2011 составил 36 478 799 руб. 31 коп. По утверждению Заавода, в спорный период он должен был произвести оплату арендной платы в сумме 28 130 795 руб. 18 коп. Соответственно, размер излишне уплаченных Зааводом денежных средств составил 8 348 004 руб. 13 коп. Этот факт послужил основанием для обращения Заавода в арбитражный суд с иском к Администрации о взыскании неосновательного обогащения в виде излишней оплаты за пользование земельным участком.

Арбитражный суд первой инстанции в удовлетворении исковых требований отказал, указав в решении на то, что требования статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации при заключении 35 договоров аренды земельных участков были соблюдены, основания для признания договоров незаключенными отсутствовали.

Первый арбитражный апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции в части в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела.

Субъекты правоотношений по пользованию земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, обязаны руководствоваться предписанным размером арендной платы, который подлежит применению с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта.

Расчет арендной платы по 35 договорам аренды производился Администрацией в соответствии с постановлениями Губернатора, постановлениями главы города, постановлениями Администрации.

Указанные нормативные акты, на основании которых производился расчет арендной платы, не устанавливали порядок определения размера арендной платы на часть земельного участка. Следовательно, их применение при расчете

арендной платы за часть земельного участка являлось необоснованным.

Поскольку размер арендной платы за землю, находящуюся в государственной собственности, относился к регулируемым ценам, размер арендной платы по 35-ти договорам частей земельного участка не мог превышать размер арендной платы, подлежащей внесению за весь земельный участок.

Расчет арендной платы за часть земельного участка должен был производиться пропорционально размеру арендной платы, определенной на основании нормативных актов, за земельный участок общей площадью 453 294 кв. м.

Указанный расчет, представленный истцом в апелляционную инстанцию, был судом проверен, признан правильным. Ответчики возражений по расчету не заявили.

Лицом, обязанным возратить излишне перечисленную арендную плату, являлась сторона по договору. В рассматриваемом случае стороной по 35 договорам аренды являлось муниципальное образование в лице Администрации. Соответственно, денежные средства подлежали возврату из казны муниципального образования.

Первый арбитражный апелляционный суд постановил решение суда первой инстанции отменить частично и взыскать с муниципального образования в пользу Завода 4 364 056 руб. 07 коп. неосновательного обогащения.

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

В Первом арбитражном апелляционном суде было отменено 2 решения суда первой инстанции по спорам о признании права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки (*дела № А11-9532/2010, № А11-7229/2011*), требования истцов удовлетворены.

Решением суда первой инстанции *по делу № 4827/2012* истцу было отказано в удовлетворении исковых требований об обязанности принять решение о предоставлении земельного участка в собственность, подготовке и направлении проекта договора купли-продажи земельного участка. Постановлением суда апелляционной инстанции решение суда первой инстанции было отменено, требования истца удовлетворены. Отказывая в иске, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорный земельный участок относится к землям, ограниченным в обороте, и не может быть предоставлен в частную собственность. По общему правилу земельные участки, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), не являются ограниченными в обороте. Таким образом, вывод суда первой инстанции о том, что спорный земельный участок относится к землям, ограниченным в обороте, и не может быть предоставлен в частную собственность, не соответствовал обстоятельствам дела.

По спору о признании незаконным отказа администрации в перерасчете арендной платы и обязанности внести изменения в договор аренды земельного участка в апелляционной инстанции отменено 1 решение суда первой инстанции. *По делу № А11-3120/2012* Общество обратилось в арбитражный суд с иском к

Администрации о признании незаконным отказа Администрации, выраженного в письме от 20.03.2012 исх. № 538-01-11, и обязанности Администрации внести изменения в договор аренды земельного участка.

Судом первой инстанции в удовлетворении иска было отказано. Первый арбитражный апелляционный суд отменил решение суда и удовлетворил исковые требования. Основанием для отмены явилось то, что изменение сведений кадастрового учета в связи с исправлением кадастровой ошибки произведено с даты внесения ошибочных сведений в Государственный кадастр недвижимости, поэтому требование истца о внесении изменений в первоначальный текст договора с даты его заключения являлось обоснованным, подлежащим удовлетворению. Размер арендной платы подлежал перерасчету за весь период действия договора. Администрация и Комитет необоснованно отказали арендатору во внесении изменений в договор.

По делу № А11-5662/2011 Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к Администрации и Комитету по управлению муниципальным имуществом о признании договора купли-продажи от 22.07.2008 № 052/08 недействительной (ничтожной) сделкой в части пункта 2.1 договора, устанавливающего размер выкупной стоимости земельного участка площадью 318 226 кв. м, и применении последствий недействительности сделки в части пункта 2.1 договора в виде взыскания с надлежащего ответчика в пользу Предпринимателя излишне уплаченных по договору денежных средств в сумме 8 565 628 руб. 90 коп.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, исковые требования Предпринимателя были частично удовлетворены. Суд первой инстанции признал пункт 2.1 договора купли-продажи земельного участка ничтожным и взыскал с Комитета излишне уплаченные денежные средства в размере 8 565 628 руб. 90 коп. В удовлетворении требований к Администрации отказал. Суды исходили из того, что на момент заключения договора купли-продажи земельного участка Предприниматель являлся собственником объекта недвижимости, приобретенного в процессе приватизации, следовательно, обладал правом приобретения земельного участка, на котором такой объект недвижимости расположен, по льготной цене – в размере 2,5 % от кадастровой стоимости.

Удовлетворяя исковые требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из доказанности факта отчуждения из муниципальной собственности здания корпуса № 5, для использования которого и приобретался земельный участок. Вместе с тем судами не было учтено следующее. Предметом спора являлась цена договора купли-продажи земельного участка, которая напрямую зависит от его площади, поэтому при наличии доводов ответчика о несоответствии договора статье 33 Земельного кодекса Российской Федерации судам надлежало дать юридическую оценку данному договору.

Как следовало из материалов дела, спорный земельный участок площадью 318 226 кв. м был сформирован для размещения базы отдыха. Заключая договор купли-продажи данного участка на основании пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, участники договора не учли тот факт, что

Предприниматель являлся собственником лишь одного объекта недвижимости, ранее входящего в комплекс бывшего интерната. Доказательств того, что Предприниматель приобрел весь комплекс бывшего интерната, не было представлено. Следовательно, являясь собственником лишь одного корпуса, он был вправе приобрести в собственность соответствующую часть земельного участка, занятого этим зданием, а не весь сформированный участок в целом.

Таким образом, вывод судов о наличии у Предпринимателя права выкупа спорного земельного участка по льготной цене был сделан судами по недостаточно исследованным обстоятельствам. Кроме того, суды не учли, что законодательно закрепленное право на приобретение соответствующей части земельного участка под объектом недвижимости напрямую зависит от целевого назначения здания и земельного участка.

По указанным основаниям Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа отменил судебные акты первой и апелляционной инстанций, дело было направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Производство по данному делу было прекращено в связи с отказом истца от иска.

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

По делам № А11-3149/2013 и № А11-3150/2013 арбитражный суд признал незаконными действия Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Владимирской области по отказу в предоставлении права собственности на земельный участок в пределах 2,5 % его кадастровой стоимости, мотивированному тем, что на земельном участке находятся объекты недвижимого имущества, собственники которых не установлены, так как судом было установлено, что заявитель как собственник железнодорожного пути, расположенного на испрашиваемом земельном участке, обладал исключительным правом на его приобретение в собственность.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом (далее – Управление) по отказу в предоставлении права собственности на земельный участок и об обязанности Управления принять решение о предоставлении в собственность Общества указанного земельного участка по цене, определенной в пределах 2,5 % его кадастровой стоимости.

Управление не согласилось с заявленными требованиями, указав, что Общество не имеет права на приобретение земельного участка по льготной цене 2,5 % кадастровой стоимости земельного участка, поскольку Управлением дан отказ Обществу по результатам рассмотрения его заявления от 05.03.2013. Отказ был мотивирован тем, что на земельном участке находятся объекты недвижимого имущества, собственники которых не установлены.

Исходя из того, что на испрашиваемом земельном участке был расположен один объект недвижимого имущества, принадлежащий Обществу на праве собственности, документы, предусмотренные приказом Министерства

экономического развития Российской Федерации от 13.09.2011 № 475, Обществом были представлены в уполномоченный орган в полном объеме, суд первой инстанции, руководствуясь статьей 71, частью 1 статьи 198, частями 4, 5 статьи 200, частями 2, 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, удовлетворил требования заявителя.

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

По другому делу № А11-7009/2012 арбитражный суд отказал в предоставлении Обществу земельного участка на праве аренды под строительство торгово-офисного центра, поскольку, согласно статье 30 Земельного кодекса Российской Федерации, и в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки предварительное согласование места размещения объекта при его размещении в городском или сельском поселении не проводится, и Общество не было лишено права участвовать в аукционе по приобретению спорного земельного участка.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным отказа Администрации в предоставлении Обществу земельного участка на праве аренды под строительство торгово-офисного центра; об обязанности Администрации предоставить Обществу указанный земельный участок на праве аренды под строительство в месячный срок со дня вынесения судебного решения.

Администрация с заявленным требованием не согласилась, ссылаясь на пункт 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал, что в муниципальном образовании имелась утвержденная градостроительная документация, а именно: генеральный план города, Правила землепользования и застройки города, проект застройки микрорайона, и в силу пункта 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предварительное согласование места размещения объекта не требовалось. Вместе с тем Общество не было лишено возможности участия в аукционе.

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

При рассмотрении дела № А11-7261/2012 суд первой инстанции пришел к выводу о том, что, согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10, право на заключение договора аренды земельного участка подлежит выставлению на торги по правилам, установленным в пункте 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, так как порядок предоставления земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта в случае, если на данный земельный участок претендуют несколько лиц, Земельным кодексом Российской Федерации не урегулирован.

Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным постановления Администрации, которым ему было отказано в предоставлении в аренду земельного участка для строительства магазина, и

одновременно просил суд обязать Администрацию обеспечить выбор земельного участка; принять решение о предоставлении в аренду выбранного земельного участка; принять решение о предварительном согласовании места размещения объекта – магазина на данном земельном участке.

Администрация с заявленными требованиями не согласилась, указав, что после опубликования информационного сообщения в средстве массовой информации о намерении предоставить спорный земельный участок поступило несколько заявлений от юридических лиц о предоставлении им в аренду земельного участка, указанного в сообщении, в связи с чем данный участок включен в перечень земельных участков, выставленных на торги.

Руководствуясь статьями 30 и 31 Земельного кодекса Российской Федерации, принимая во внимание правовую позицию, изложенную в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.2010 № 4224/10, суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований.

Суды апелляционной и кассационной инстанций руководствовались аналогичными нормами права и оставили решение суда первой инстанции без изменения.

По делу № А11-8392/2012 Глава крестьянского (фермерского) хозяйства обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения Администрации об отказе в предоставлении земельного участка, категория – земли сельскохозяйственного назначения, для организации крестьянского (фермерского) хозяйства и об обязанности Администрации принять решение о предоставлении в аренду на 49 лет указанного земельного участка для организации крестьянского (фермерского) хозяйства и заключить договор аренды данного участка.

Администрация мотивировала отказ тем, что заявитель не обосновал необходимый размер земельного участка и не доказал, что намерен выращивать сельскохозяйственные культуры; что данный участок находится в пределах водоохранной зоны.

Суд первой инстанции руководствовался Федеральным законом от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее – Закон № 74-ФЗ), Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» и удовлетворил заявленные требования.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с доводами суда первой инстанции, также отметив, что спорный земельный участок (земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства) прошел государственный кадастровый учет, то есть был сформирован для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства применительно к статье 12 Закона № 74-ФЗ; заявитель доказал необходимость предоставления ему для создания крестьянского (фермерского) хозяйства и осуществления деятельности (для выращивания

сельскохозяйственных культур) спорного земельного участка в заявленном размере и со своей стороны совершил все действия, необходимые для принятия решения о предоставлении ему земельного участка в аренду.

По делу № А11-8616/2012 арбитражный суд отказал в удовлетворении заявления о признании незаконными действий Администрации по отказу в предоставлении в собственность за плату земельного участка, поскольку установил, что на испрашиваемом земельном участке были расположены подъездной железнодорожный путь, принадлежащий на праве собственности третьему лицу, а также объект гражданской обороны.

Общество обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Администрации об отказе в предоставлении в собственность за плату земельного участка.

Администрация просила отказать в удовлетворении предъявленного требования, указав, что предоставить земельный участок в собственность в испрашиваемой площади не представляется возможным, поскольку на данном земельном участке расположены: объект федеральной собственности (убежище) и железнодорожный путь, принадлежащий иному юридическому лицу.

Руководствуясь статьями 28, 29, 33, 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации, положениями Федерального закона от 12.02.1998 № 28-ФЗ «О гражданской обороне», постановлением Правительства Российской Федерации от 29.11.1999 № 1309, постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020-1, постановлением Верховного Совета Российской Федерации от 11.06.1992 № 2980-1, приказом МЧС России от 21.07.2005 № 575, приказом МЧС России от 15.12.2002 № 583, суд первой инстанции отказал в удовлетворении заявленных требований и при этом исходил из того, что на испрашиваемом Обществом земельном участке расположен подъездной железнодорожный путь, который, согласно свидетельству о государственной регистрации права, принадлежит на праве собственности другому юридическому лицу, а также объект гражданской обороны.

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

При рассмотрении дела № А11-4451/2012 арбитражный суд пришел к выводу, что у заявителя отсутствовало право на выкуп земельного участка по льготной цене в размере 2,5 % от кадастровой стоимости, поскольку им пропущен срок, установленный пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (01.07.2012).

Фермерское хозяйство обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Администрации в предоставлении в собственность за плату земельного участка из категории земель населенных пунктов, с разрешенным использованием – под магазин, в границах, указанных в кадастровом паспорте участка, по цене в размере 2,5 % от кадастровой стоимости; об обязанности Администрации в недельный срок после вступления решения суда в законную силу принять решение о предоставлении хозяйству земельного участка на праве собственности по выкупной цене в размере 2,5 процента от кадастровой

стоимости земельного участка; об обязанности Администрации в двухнедельный срок с момента вступления решения суда в законную силу подготовить проект договора купли-продажи земельного участка, заключенного с Хозяйством.

Администрация района требования заявителя не признала, посчитав, что у заявителя право на приобретение земельного участка по льготной цене отсутствовало, поскольку с соответствующим заявлением он обратился после 01.07.2012.

Руководствуясь частью 1 статьи 198, частями 4, 5 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, частью 1, пунктами 5, 6 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований, исходя из того, что продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по льготной цене устанавливается в порядке, предусмотренном абзацем 1 пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», а именно до 01.07.2012. Фермерское хозяйство обратилось в Администрацию 09.11.2012.

III. Выводы по результатам обобщения

Проведенный анализ судебной практики показал, что практика рассмотрения споров, вытекающих из земельных правоотношений, в Арбитражном суде Владимирской области в целом соответствует подходам, сформированным Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 3.05 раздела 3 плана работы Арбитражного суда Владимирской области на первое полугодие 2014 года необходимо представить данную Справку на рассмотрение Президиума арбитражного суда и предложить Президиуму подробно обсудить указанную Справку на оперативных совещаниях судебных коллегий и (или) оперативных совещаниях входящих в них судебных составов.

Первый заместитель
председателя арбитражного суда

И.В. Васильев

Заместитель председателя
арбитражного суда

Л.Н. Евсеева

Помощник Первого заместителя
председателя арбитражного суда

М.А. Матвеева

Помощник заместителя
председателя арбитражного суда

С.С. Чиркунова

Начальник отдела анализа и обобщения
судебной практики, учета и законодательства

А.С. Аладышева