ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 86-КГ16-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 20 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Бушуева Д Г, Новской Н Ю, Сухорукова Д Ю, Янчишина С М к администрации муниципального образования сельское поселение Першинское Киржачского района Владимирской области о возложении обязанности заключить договоры купли-продажи земельных участков и взыскании судебных расходов

по кассационной жалобе представителя истцов Бушуева Д Г, Янчишина С М, Новской Н Ю, Сухорукова Д Ю на решение Киржачского районного суда Владимирской области от 25 августа 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 24 ноября 2015 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Сухорукова Д.Ю., Янчишина С.М., Бушуева Д.Г. и их представителя Апостоловой А.А., просивших жалобу удовлетворить,

установила:

Бушуев Д.Г., Новская Н.Ю., Янчишин С.М., Сухоруков Д.Ю. обратились в суд с иском к администрации МО сельское поселение Першинское Киржачского района Владимирской области о возложении обязанности заключить договоры купли-продажи земельных участков и взыскании судебных расходов.

Иск мотивирован тем, что истцы являются членами СНТ «Финеево-1», земельные участки предоставлены им как льготным категориям граждан. В целях получения земельных участков в собственность обращались в администрацию Киржачского района и администрацию МО Першинское сельское поселение, однако ответчик предлагает выкупить участки по цене 209 000 руб. за каждый, в то время как кадастровая стоимость земельных участков составляет 15 760 руб. Истцы полагают, что имеют право на получение в собственность земельных участков по кадастровой стоимости, равной 15 760 рублей, сведения о которой содержались в ГКН на момент обращении истцов в администрацию с заявлением о получении участков в собственность.

Решением Киржачского районного суда Владимирской области от 25 августа 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 24 ноября 2015 г., в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе представитель истцов просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 18 августа 2016 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судами установлено, что между администрацией Киржачского района Владимирской области и государственным унитарным предприятием

развития Московского региона города Москвы был заключен договор от 29 апреля 2009 г. № 1454 о предоставлении земельного участка для обеспечения садовыми участками инвалидов и ветеранов Великой Отечественной войны и других очередников префектур административных округов г. Москвы.

Постановлением главы администрации Киржачского района от 20 апреля 2009 г. № 426 утвержден проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого объединения на площади [redacted] кв.м., расположенного по адресу: 150 метров северо-восточнее участка № [redacted] район, [redacted] область, заказчик – государственное унитарное предприятие развития Московского региона города Москвы.

Пунктом 2.1.4 договора предусмотрена обязанность ответчика по передаче в частную собственность гражданам – членам садоводческого объединения земельных участков.

Истцы являются членами СНТ «Финеево-1» и имеют в пользовании выделенные земельные участки.

Обращение истцов Бушуева Д.Г., Янчишина С.М., Сухорукова Д.Ю. и Новской Н.Ю. в марте 2014 года, от имени которых выступал председатель СНТ «Финеево-1», о предоставлении земельного участка за выкуп по 15 760 руб. за земельный участок оставлено без удовлетворения. Администрацией Киржачского района Владимирской области в сентябре 2014 года было предложено истцам выкупить земельные участки по цене их рыночной стоимости на 30 июля 2014 г. по 209 000 руб. за земельный участок, однако заявители отказались от выкупа по указанной рыночной цене.

В начале марта 2015 года истцы обратились в администрацию того же района с повторными заявлениями о выкупе земельных участков по цене, равной их кадастровой стоимости, то есть по 15 760 руб. за участок. Администрация района отказалась продать земельные участки по этой цене и предложила произвести выкуп по уточненной кадастровой оценке, согласно которой цена каждого участка была определена в размере 169 260 руб. Отказ был направлен заявителям в марте-апреле 2015 года.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал, что разница в кадастровой стоимости земельных участков, предоставленных истцам в СНТ «Финеево-1» на дату обращения истцов к ответчику в 2015 году в размере 15 760 руб. и на дату судебного заседания в размере 169 260 руб. обусловлена использованием ошибочных сведений при проведении кадастровой оценки исполнителем работ ООО «Группа комплексных решений» по муниципальному контракту от 20 августа 2013 г.

№ 43, заключенному с администрацией Киржачского района Владимирской области, и потому следует исходить из уточненной цены.

Относительно изменения кадастровой стоимости земельных участков суд исходил из того, что кадастровые ошибки, повлиявшие на размер кадастровой стоимости, а также технические ошибки, повлекшие неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастре недвижимости, следует расценивать как недостоверные сведения об объекте недвижимости, в связи с чем на момент обращений истцов к ответчику с заявлениями о предоставлении земельных участков в собственность за плату кадастровая стоимость земельных участков в СНТ «Финеево-1» в размере 15 760 руб. являлась недостоверной.

Апелляционная инстанция поддержала данную позицию.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Соглашаясь с решением районного суда об отказе в удовлетворении иска о понуждении к заключению договора о выкупе земельного участка по предложенной истцами цене, суд апелляционной инстанции в нарушение требований статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал закон, которым руководствовался, ограничившись только ссылками на статьи 421, 422, 432, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающие порядок заключения договора купли-продажи.

В то же время не были применены нормы Земельного кодекса Российской Федерации, которыми определяется выкупная цена, в редакции, действовавшей с 1 марта 2015 г., то есть на момент, когда истцами были поданы новые заявления о выкупе земельных участков, а также положения Закона Владимирской области от 25 февраля 2015 г. № 10-03 «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области».

Так, в соответствии с пунктом 3 статьи 39.4 Земельного кодекса Российской Федерации при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом.

Частью 1 статьи 4 Закона Владимирской области от 25 февраля 2015 г. № 10-03 «О регулировании земельных отношений на территории Владимирской области» предусмотрено, что продажа земельного участка, находящегося в государственной собственности Владимирской области, или земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, осуществляется по его кадастровой стоимости или иному

размеру цены, если он установлен федеральным законом, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно пункту 2 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В статье 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на март 2015 года) предусмотрено, что сведения о кадастровой стоимости используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Исходя из приведенных выше правовых норм, при рассмотрении настоящего спора суд должен был определить выкупную цену в размере кадастровой стоимости участка, которая была внесена в государственный кадастр недвижимости на момент принятия ответчиком решения об отказе в удовлетворении заявлений истцов, направленных в администрацию в начале марта 2015 года. Такой отказ согласно материалам дела имел место 26 марта 2015 г. в отношении Янчишина С.М., 24 апреля 2015 г. в отношении Сухорукова Д.Ю., 6 апреля 2015 г. в отношении Бушуева Д.Г., в апреле 2015 года в отношении Новской Н.Ю.

Однако суд апелляционной инстанции исходил из кадастровой стоимости выкупаемых участков на август 2015 года (169 260 руб.), а не на март-апрель 2015 года и не учел, что на тот период времени кадастровая стоимость составляла 15 760 руб. (л.д. 176, 177, 180, 183, 184).

При этом суд не учел, что ранее имевшая место в 2014 году переписка между истцами и ответчиком относительно выкупа земельных участков правового значения для разрешения спора по аналогичным заявлениям, поданным в марте 2015 года, не имеет.

Таким образом, исходя из изложенного, суд второй инстанции неправильно применил норму материального права, что привело к принятию неправосудного определения, подлежащего отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Владимирского областного суда от 24 ноября 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи