

Дело № 33-4531/2016

Докладчик: Склярова Е.И.

Судья: Антипенко Р.П.

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Владимирского областного суда в составе:

председательствующего  
судей  
при секретаре

Якушева П.А.  
Кутовой И.А., Скляровой Е.И.  
Корзунове Д.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в г.Владимире 30 ноября 2016 года дело по апелляционной жалобе Дениса Геннадьевича, Надежды Юрьевны, Дмитрия Юрьевича, Сергея Михайловича на решение Киржачского районного суда от 25 августа 2015 года, которым Денису Геннадьевичу, Надежде Юрьевне, Дмитрию Юрьевичу, Сергею Михайловичу отказано в удовлетворении исковых требований к администрации МО сельского поселения Першинское Киржачского района Владимирской области о возложении обязанности заключить договор купли-продажи земельного участка, взыскании судебных расходов.

Заслушав доклад судьи Скляровой Е.И., выслушав представителя истцов Апостолову А.А., поддержавшую доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия

установила:

Д.Г., Н.Ю., Д.Ю., С.М. обратились в суд с иском к администрации муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области (далее – МО «Першинское сельское поселение») о возложении обязанности заключить с каждым из них договор купли-продажи земельного участка. В обоснование указали, что членам СНТ «Финеево-1», коими они являются, были предоставлены в пользование земельные участки, как льготным категориям граждан. С целью получения указанных участков в собственность истцы обращались в 2014 году в администрацию Киржачского района, которая предложила истцам выкупить участки по рыночной цене 209000 руб. за каждый, в то время как кадастровая стоимость земельных участков составляла 15760 руб. В 2015 году истцы вновь обратились в администрацию МО «Першинское сельское поселение» с просьбой о продаже земельных участков, согласно действующего законодательства, по кадастровой стоимости, сведения о которой содержались в ГКН – по 15760 руб. за каждый участок. Однако, администрация МО «Першинское сельское поселение» сослалась на ответ администрации Киржачского района от 2014 года предложенный проект договора о выкупе земельных участков по 209000 руб., указав, что земельных



участков по кадастровой стоимости в размере 15760 руб. не существует. Истцы просили обязать администрацию МО «Першинское сельское поселение» заключить с каждым из истцов договоры купли-продажи земельных участков №№ 50, 51, 217, 177, расположенных по адресу: Киржачский район, МО Першинское сельское поселение, СНТ «Финеево-1» (далее также спорные земельные участки) по их кадастровой стоимости на момент обращения в размере 15760 руб. каждый, без проведения торгов. Кроме того, просили взыскать с ответчика в пользу истцов расходы по оформлению нотариальных доверенностей на представителя, расходы на оплату государственной пошлины, дополнительно С.М. просил взыскать в его пользу расходы на оплату услуг представителя.

Истцы Д.Г., Н.Ю., Д.Ю., С.М. в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, их представитель Апостолова А.А. в полном объеме поддержала заявленные требования.

Представитель ответчика администрации МО «Першинское сельское поселение» просил в иске отказать, указывая на отсутствие земельных участков с кадастровой стоимостью 15760,00 руб., считал, что истцы злоупотребляют правом.

Представитель третьего лица администрации Киржачского района Владимирской области просил суд отказать в иске. Указал, что определение кадастровой стоимости земельных участков было проведено на основании Федерального закона РФ по утвержденной методике определения кадастровой стоимости, согласно которой при определении кадастровой стоимости учитываются кластеризация, удельный показатель. В результате кадастровой ошибки, допущенной в 2013 году при определении кадастровой стоимости спорных участков, стоимость их была указана неверно. В настоящее время в Росреестр внесены сведения о кадастровой стоимости участков в размере 169260 руб.; земельных участков с кадастровой стоимостью 15760,00 руб. не существует.

Представитель третьего лица ГКУ г. Москвы «Развитие Московского региона» в судебное заседание не явился, в отзыве иск поддержал.

Судом постановлено указанное выше решение.

В апелляционной жалобе Д.Г., Н.Ю., Д.Ю.,

С.М. не согласились с решением суда, полагая его незаконным и необоснованным, вынесенным с нарушением материального и процессуального права. Указали на отсутствие в материалах дела доказательств, подтверждающих наличие кадастровой ошибки, послужившей основанием изменения кадастровой стоимости спорных участков, и ее исправление по установленной законом процедуре. Вывод суда о наличии в Реестре кадастровой ошибки не подтверждается материалами дела. Ответчиком не указывалось на наличие кадастровой ошибки в сведениях о кадастровой стоимости участков в ответах на их обращения о получении участков в



423  
собственность. Наличие кадастровой ошибки не может являться основанием для отказа в выкупе участков истцами без проведения торгов.

В силу ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции с учетом доводов, изложенных в апелляционной жалобе, в отсутствие истцов Д.Г., Н.Ю., Д.Ю.,

С.М., представителя ответчика администрации МО Першинское сельское поселение, представителей третьих лиц администрации Киржачского района Владимирской области и ГКУ г. Москвы «Развитие Московского региона», извещавшихся о месте и времени судебного заседания надлежащим образом, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с п. 3 ст. 39.4 ЗК РФ 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.

На основании ч. 1 ст. 4 Закона Владимирской области от 25.02.2015 № 10-ОЗ «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 п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных п. 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.

Установлено, что 29.04.2009 между администрацией Киржачского района Владимирской области и государственным унитарным предприятием развития Московского региона города Москвы был заключен договор № 1454 о предоставлении земельного участка для обеспечения садовыми участками инвалидов и ветеранов Великой Отечественной войны и других очередников префектур административных округов г. Москвы.



В силу п. 2.1.4 указанного договора предусмотрена обязанность ответчика по передаче в частную собственность гражданам - членам садоводческого объединения земельных участков.

Постановлением главы администрации Киржачского района от 20.04.2009 № 426 утвержден проект организации и застройки территории садоводческого некоммерческого объединения на площади 324372 кв. м, расположенного по адресу: 150 метров северо-восточнее участка № 4, Владимирская область, Киржачский район, д. Финеево, Б. Финеевская ул., заказчик - государственное унитарное предприятие развития Московского региона города Москвы.

Из материалов дела следует, что Д.Г., Н.Ю., Д.Ю., С.М. являются членами СНТ «Финеево-1», спорные земельные участки им предоставлены на праве пользования.

В марте 2014 года истцы обратились в администрацию Киржачского района Владимирской области с заявлением о выкупе спорных земельных участков.

В ответ на указанное обращение истцам в августе 2014 года было предложено выкупить указанные участки по цене их рыночной стоимости по 209000 руб. за земельный участок, в адрес истцов направлены проекты договоров купли-продажи. Не согласившись со стоимостью участка, истцы договоры не подписали.

В марте 2015 года истцы повторно обратились с заявлением в администрацию МО сельское поселение Першинское о выкупе участков по кадастровой стоимости, указанной в КГН – 15760 руб., согласно нормам действующего законодательства.

Однако, в марте – апреле 2015 года истцам вновь было отказано. Отказывая в выкупе земельных участков по кадастровой стоимости, администрация МО Сельское поселение Першинское Киржачского района Владимирской области сослалась на тот факт, что в августе 2014 года истцам уже направлялись проекты договоров купли-продажи земельных участков и предложила произвести выкуп по уточненной кадастровой оценке, согласно которой цена каждого участка была определена в размере 169260 руб.

Суд первой инстанции, дав оценку представленным доказательствам и обстоятельствам дела, пришел к выводу об отказе в выкупе земельных участков по кадастровой стоимости 15760 руб., указав, что в 2015 году кадастровая стоимость земельных участков была изменена. Поскольку при определении кадастровой стоимости земельных участков в 2013 году были использованы нулевые значения факторов кластеризации, размер кадастровой стоимости был определен неправильно. Постановлением администрации Киржачского района Владимирской области № 513 от 07.05.2015 года внесены изменения в приложение № 3 к постановлению администрации Киржачского района от 18.11.2013 года № 1586 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов и земель садоводческих, огороднических и дачных объединений из



состава земель сельскохозяйственного назначения на территории Киржачского района Владимирской области», согласно которым стоимость земельных участков в СНТ «Финеево-1» (в том числе земельных участков истцов) на дату судебного заседания составила 169260 руб. за участок. Исходя из новой кадастровой стоимости земельных участков, суд первой инстанции пришел к выводу о невозможности продажи спорных земельных участков по цене 15760 руб.

Судебная коллегия согласиться с указанным выводом суда не может.

В силу прямого указания п.5 ст. 34 ЗК РФ в двухнедельный срок со дня предоставления кадастровых паспортов земельных участков, ответчику следовало принять решение о предоставлении истцам земельных участков по кадастровой стоимости на момент обращения истцов с заявлением о выкупе.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Данная оценка участков была определена в 2013 году и утверждена, согласно действовавшей процедуре. Любое лицо, обращаясь к данным указанного реестра, принимает данную информацию, как достоверную и правильную до ее изменения в установленном порядке.

Довод суда первой инстанции о том, что кадастровая стоимость земельных участков в 2013 году в размере 15760 руб. была неверной из-за допущенной кадастровой ошибки при ее исчислении, является несостоятельным, поскольку протоколом от 14.01.2015 года № 1 комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Владимирской области отклонила заявление администрации Киржачского района Владимирской области о признании недостоверными сведений о земельных участках в границах СНТ «Финеево-1», СНТ «Финеево-2», ДНТ «Финеево-Ривер» Киржачского района, использованных при определении их кадастровой стоимости (л.д.199-202).

Суд первой инстанции при определении цены спорных земельных участков должен был исходить из кадастровой стоимости таковых, установленной на момент принятия ответчиком решения об отказе в удовлетворении заявлений истцов о выкупе земельных участков.

При этом, ранее имевшая место переписка между истцами и ответчиком относительно выкупа земельных участков в 2014 году не имеет правового значения для разрешения спора истцов по заявлениям от 2015 года.

Из материалов дела достоверно усматривается, что отказы по заявлениям истцов от марта-апреля 2015 года были получены С.М. - 26.03.2015, Д.Ю. - 24.04.2015, Д.Г. - 06.04.2015, Н.Ю. - в апреле 2015 года.

На эти даты кадастровая стоимость спорных земельных участков составляла 15760 руб. каждый (л.д.173-192).



Вопреки данному обстоятельству суд первой инстанции необоснованно и в нарушение требований исходил из кадастровой стоимости спорных земельных участков, установленной на август 2015 года в размере 169260 руб.

В связи с этим судебная коллегия полагает, что суд первой инстанции неверно применил норму материального права, что в силу требований ст. 330 ГПК РФ влечет за собой отмену решения суда в полном объеме с принятием по делу нового решения.

Исходя из вышеизложенного, учитывая кадастровую стоимость земельных участков в размере 15760 руб. на момент принятия решения ответчиком об отказе в выкупе земельных участков, судебная коллегия полагает возможным удовлетворить требования истцов частично, обязав ответчика заключить с истцами договоры купли-продажи земельных участков, находящихся в их законном владении, по указанной цене без проведения торгов; взыскать с ответчика в пользу каждого истца судебные расходы, состоящие из оплаченной при подаче иска государственной пошлины, в пользу

С.М. – судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 45000 рублей, полагая их разумными и справедливыми.

Расходы истцов на оформление доверенностей в силу разъяснений абз. 3 п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 1 от 21.01.2016 года "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" в данном случае возмещению не подлежат, поскольку из доверенностей не следует, что они выданы для участия представителя в конкретном деле.

Руководствуясь ст. ст.328-330 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

решение Киржачского районного суда Владимирской области от 25 августа 2015 года отменить и принять по делу новое решение.

Исковые требования Дениса Геннадьевича, Надежды Юрьевны, ( Дмитрия Юрьевича, Сергея Михайловича к администрации муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области о возложении обязанности заключить договоры купли-продажи земельных участков, взыскании судебных расходов по оформлению нотариальных доверенностей и оплате государственной пошлины удовлетворить частично.

Обязать администрацию муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области заключить с Денисом Геннадьевичем договор купли-продажи земельного участка по адресу: Владимирская область, Киржачский район, МО Першинское сельское поселение, СНТ «Финеево-1», участок 50, кадастровый номер 33:02:020614:871, по его кадастровой стоимости на момент принятия



~~ответчиком решения об отказе в удовлетворении заявления истца о выкупе земельного участка в размере 15760,00 рублей без проведения торгов.~~

Взыскать с администрации муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области в пользу Дениса Геннадьевича судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 300 рублей.

В удовлетворении требований о взыскании судебных расходов по оформлению нотариальной доверенности на представителя в размере 2300 рублей Денису Геннадьевичу отказать.

Обязать администрацию муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области заключить с Надеждой Юрьевной договор купли-продажи земельного участка по адресу: Владимирская область, Киржачский район, МО Першинское сельское поселение, СНТ «Финеево-1», участок 51, кадастровый номер 33:02:020614:876, по его кадастровой стоимости на момент принятия ответчиком решения об отказе в удовлетворении заявления истца о выкупе земельного участка в размере 15760,00 рублей без проведения торгов.

Взыскать с администрации муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области в пользу Надежды Юрьевны судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 300 рублей.

В удовлетворении требований о взыскании судебных расходов по оформлению нотариальной доверенности на представителя в размере 2300 рублей Надежде Юрьевне отказать.

Обязать администрацию муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области заключить с Дмитрием Юрьевичем договор купли-продажи земельного участка по адресу: Владимирская область, Киржачский район, МО Першинское сельское поселение, СНТ «Финеево-1», участок 217, кадастровый номер 33:02:020614:880, по его кадастровой стоимости на момент принятия ответчиком решения об отказе в удовлетворении заявления истца о выкупе земельного участка в размере 15760,00 рублей без проведения торгов.

Взыскать с администрации муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области в пользу Дмитрия Юрьевича судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 300 рублей.

В удовлетворении требований о взыскании судебных расходов по оформлению нотариальной доверенности на представителя в размере 1300 рублей Дмитрию Юрьевичу отказать.



Обязать администрацию муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области заключить с Сергеем Михайловичем договор купли-продажи земельного участка по адресу: Владимирская область, Киржачский район, МО Першинское сельское поселение, СНТ «Финеево-1», участок 177, кадастровый номер 33:02:020614:874, по его кадастровой стоимости на момент принятия ответчиком решения об отказе в удовлетворении заявления истца о выкупе земельного участка в размере 15760,00 рублей без проведения торгов.

Взыскать с администрации муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области в пользу Сергея Михайловича судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 300 рублей.

Взыскать с администрации муниципального образования «Першинское сельское поселение» Киржачского района Владимирской области в пользу Сергея Михайловича судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 45000 рублей.

В удовлетворении требований о взыскании судебных расходов по оформлению нотариальной доверенности на представителя в размере 1300 рублей. Сергею Михайловичу отказать.

Председательствующий:

П.А.Якушев

Судьи:

И.А.Кутовая

Е.И. Склярова

"КОПИЯ ВЕРНА"
подпись судьи
_____
секретарь суда
должность работника аппарата суда
Ю.В. Чепелева
инициалы, фамилия
_____
"20" декабря 2016 г.



Взвешено  
проинформировано и скреплено  
печатью  
подпись  
листов

ПОДЛИННИК  
ХРАНИТСЯ В ДЕЛЕ  
КИРЖАЧСКОГО  
РАЙОННОГО СУДА  
2016 г.