



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности и обоснованности судебных актов арбитражных судов, вступивших в законную силу

г. Калуга
20 ноября 2025 года

Дело № А35-3532/2024

Резолютивная часть постановления объявлена 13 ноября 2025 года.
Постановление в полном объеме изготовлено 20 ноября 2025 года.

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

Председательствующего судьи
судей

Переверзева А.В.,
Крыжской Л.А.,
Силаевой Н.Л.,

при ведении протокола
судебного заседания:

помощником судьи Строготяну М.С.,

при участии в заседании:
от заявителя жалобы:

Свеженцевой О.Л., представителя комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска по доверенности,

от иных участвующих в деле лиц:

Возенковой И.В., представителя ООО "ЭлитСтрой ДТВ" по доверенности,

Урсакий В.В., Белоусовой Ю.А., представителей ЗАО "Русские протеины" по доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании путем использования системы видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Курской области и Арбитражного суда Калининградской области кассационную жалобу комитета по управлению муниципальным имуществом города Курска на решение Арбитражного суда Курской области от 02.04.2025 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2025 по делу № А35-3532/2024,

УСТАНОВИЛ:

комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска (далее - комитет, истец) обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "ЭлитСтрой ДТВ" (далее - ООО "ЭлитСтрой ДТВ", ответчик) о

прекращении права собственности ООО "ЭлитСтрой ДТВ" на земельный участок с кадастровым номером 46:29:102026:14 площадью 6 682 кв.м из категории земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, Центральный округ, ул. Смородиновая, с выплатой ООО "ЭлитСтрой ДТВ" возмещения в размере 5 691 502 руб. 51 коп.; о признании права собственности муниципального образования "Город Курск" на вышеуказанный земельный участок.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены закрытое акционерное общество "Русские протеины" (далее - ЗАО "Русские протеины"), управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 02.04.2025, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2025, исковые требования удовлетворены в полном объеме. Земельный участок с кадастровым номером 46:29:102026:14 изъят для нужд муниципального образования "город Курск", объем возмещения ООО "ЭлитСтрой ДТВ" за изъятие земельного участка в виде его рыночной стоимости определен в размере 9 308 026 руб. Признано право собственности муниципального образования "Город Курск" на земельный участок с кадастровым номером 46:29:102026:14 площадью 6 682 кв.м из категории земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, Центральный округ, ул. Смородиновая.

Не согласившись с вышеуказанными судебными актами, комитет обратился в суд округа с кассационной жалобой, в которой просит изменить судебные акты судов первой и апелляционной инстанций и принять новый судебный акт в части определения выкупной стоимости изымаемого объекта недвижимого имущества.

Кассатор выражает несогласие с выводами судебной экспертизы относительно цены изымаемого имущества, ссылаясь на рецензии на заключение эксперта и нарушение экспертом Федеральных стандартов оценки; полагает, что судами необоснованно отказано в удовлетворении ходатайства о проведении повторной экспертизы.

Помимо изложенного, комитет обратился с ходатайством о приостановлении исполнения судебных актов, которое удовлетворено судом округа определением от 17.09.2025.

До начала судебного заседания от ЗАО "Русские протеины" поступил отзыв на кассационную жалобу.

Суд приобщил поступивший документ к материалам дела.

В судебном заседании представитель комитета поддержал доводы кассационной жалобы, представители ООО "ЭлитСтрой ДТВ" и ЗАО "Русские протеины" полагали жалобу необоснованной.

Заслушав участников процесса, проверив в порядке, установленном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), правильность применения судами первой и апелляционной инстанции норм материального и процессуального права, соответствие выводов суда о применении норм права установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе, Арбитражный суд Центрального округа приходит к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, ООО "ЭлитСтрой ДТВ" на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 46:29:102026:14 площадью 6 682 кв.м, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, Центральный округ, в районе ул. Смородиновая.

Администрацией города Курска в целях строительства дороги общего пользования, строительства сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередач, линий связи, трубопроводов, ввиду отсутствия иных вариантов размещения объектов, 13.06.2023 было принято постановление № 324 об изъятии вышеуказанного земельного участка для муниципальных нужд.

На основании отчета ООО "Бюро кадастра и оценки" от 27.06.2023 о рыночной стоимости изымаемого земельного участка истцом было подготовлено и направлено в адрес ответчика соглашение об изъятии недвижимости для муниципальных нужд, по условиям которого стоимость изымаемого имущества составила 5 691 502 руб. 51 коп.

Письмом от 29.02.2024 ООО "ЭлитСрой ДТВ" отказалось от заключения соглашения на вышеуказанных условиях, ссылаясь на заниженную стоимость изымаемого земельного участка.

Приведенные обстоятельства послужили основанием для обращения комитета в суд с иском.

Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, то следует из положений пункта 2 статьи 235 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ).

Подпунктом 3 пункта 2 названной статьи закреплено, что в качестве одного из оснований для осуществления указанной правовой процедуры является изъятие у собственника земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Решение об изъятии земельного участка для государственных (муниципальных) нужд может быть принято только в исключительных случаях для достижения общественно-полезных целей, реализация которых невозможна без вмешательства органов государственной власти или местного самоуправления в частные интересы (пункт 2 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2016), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016).

В статье 56.3 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) предусмотрен ряд условий изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд. В силу пункта 1 названной статьи изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования (за исключением объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, которые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не подлежат отображению в документах территориального планирования); утвержденными проектами планировки территории.

Пунктом 2 статьи 56.3 ЗК РФ закреплен перечень документов, которыми должно быть обосновано принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях, не предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений органов местного самоуправления - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения (пункт 3 статьи 56.2 ЗК РФ).

В качестве одного из условий принудительного изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд пунктом 4 статьи 281 ГК РФ предусмотрена выплата правообладателям изымаемой вещи предварительного и равноценного возмещения.

Пунктом 2 статьи 281 ГК РФ закреплено, что при определении размера возмещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в него включаются рыночная стоимость земельного участка, право собственности на который подлежит прекращению, или рыночная стоимость иных прав на земельный участок, подлежащих прекращению, и убытки, причиненные изъятием такого земельного участка, в том числе упущенная выгода, и определяемые в соответствии с федеральным законодательством.

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для государственных или муниципальных нужд, определяется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 ЗК РФ.

Из заключения эксперта № 28-Э/10/2024 следует, что рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию на момент проведения экспертизы составила 9 308 026 руб.

Оспаривая результаты судебной экспертизы, комитет по управлению муниципальным имуществом города Курска полагал, что заключение является ненадлежащим доказательством по делу, представив в обоснование своих доводов две рецензии специалистов. На основе рецензий истцом сформулированы конкретные замечания к заключению эксперта, касающиеся обоснованности выбора аналогов, отражения некорректной цены одного из аналогов и как следствие неверного расчета стоимости квадратного метра площади земельного участка, неприменения корректировок цен по отношению к подобранным аналогам и т.д.

Суд, не обладая специальными познаниями, сделал собственные выводы в отношении заявленных рецензентами и воспроизведенных комитетом аргументов, что нельзя признать верным с учетом существа замечаний к заключению эксперта, исходя из части 1 статьи 82 АПК РФ.

Суд не может подменять собой экспертную организацию при решении вопросов, требующих наличия специальных познаний при рассмотрении дела (определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда от 17.06.2025 № 18-КГ25-195-К4). Противоречивые выводы экспертиз являются основанием для проведения повторной экспертизы (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.08.2025 по делу № А68-6382/2021).

При таких обстоятельствах довод в жалобе о необоснованном отказе судами комитету в проведении повторной экспертизы заслуживает внимания.

С учетом объема компетенции суда округа установленные нарушения нельзя восполнить в ходе рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, поэтому дело в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 287 АПК РФ подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует дать надлежащую правовую оценку доказательствам, проверить доводы сторон, изложенные в обоснование своих правовых позиций, рассмотреть вопрос о необходимости проведения по делу повторной экспертизы и при соблюдении норм процессуального права принять законный и обоснованный судебный акт.

В связи с принятием арбитражным судом кассационной инстанции постановления по результатам рассмотрения кассационной жалобы и на основании части 4 статьи 283 АПК РФ приостановление исполнения обжалуемых судебных актов, принятое определением от 17.09.2025, прекратило свое действие и исполнению не подлежит.

Руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 287, статьей 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Центрального округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Курской области от 02.04.2025 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.08.2025 по делу № А35-3532/2024 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Курской области.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

А.В. Переверзев

Судьи

Л.А. Крыжская

Н.Л. Силаева