



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

600025, г. Владимир, Октябрьский проспект, д. 14

тел. (4922) 32-29-10, факс (4922) 42-32-13

e-mail: vladimir.info@arbitr.ru, <http://vladimir.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

Дело № А11-3406/2013

05 сентября 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена – 03.09.2013.

Полный текст решения изготовлен – 05.09.2013.

В соответствии с частью 4 статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании 27.08.2013 был объявлен перерыв до 03.09.2013.

Арбитражный суд Владимирской области в составе судьи Батраковой Е.Н., при ведении протокола судебного заседания до перерыва - секретарем судебного заседания Евстратовой Н.В., после перерыва - секретарем судебного заседания Лужновым О.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Мелехина Григория Ивановича о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области от 17.04.2013 № 42 об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:031001:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание станционной АЗС с комплексом обслуживания, общей площадью 5478 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, Суздальское шоссе, д. 30; об обязанности принять решение об

определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:031001:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание станционной АЗС с комплексом обслуживания, общей площадью 5478 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, Суздальское шоссе, д. 30, в размере его рыночной стоимости 13 147 000 руб.,

третьи лица: администрация города Владимира, администрация Владимирской области,

при участии представителей:

от заявителя - Лазутова А.А. по доверенности от 11.04.2013 сроком действия 3 года;

от заинтересованных лиц:

1. управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области – Беловой Т.Г. по доверенности от 09.01.2013 № 2 сроком действия до 31.12.2013;

2. комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области – Русаковой Т.А. приказ от 07.03.2013 № П/81;

от третьих лиц:

1. администрации города Владимира – не явились, извещены;

2. администрации Владимирской области – не явились, извещены,

установил:

Мелехин Григорий Иванович (далее – Мелехин Г.И., заявитель) обратилось в Арбитражный суд Владимирской области с заявлением о признании незаконным решения комиссии по рассмотрению споров о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее - Комиссия) от 17.04.2013 № 42 об отклонении заявления о

пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:031001:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание станционной АЗС с комплексом обслуживания, общей площадью 5478 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, Суздальское шоссе, д. 30 и об обязанности принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:031001:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание станционной АЗС с комплексом обслуживания, общей площадью 5478 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, Суздальское шоссе, д. 30, в размере его рыночной стоимости 13 147 000 руб.

В обосновании заявленного требования заявитель указал, что Комиссия приняла решение от 17.04.2013 № 42 не соответствующее статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон №135-ФЗ), пунктов 13, 19, 20, 21 Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22.02.2011 № 69 Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 (далее – Порядок) и решение нарушает права заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Комиссия в отзыве на заявление от 27.08.2013 с заявленными требованиями не согласилась, указав, что ввиду отсутствия единогласного решения членов Комиссии на заседании 17.04.2013 было принято решение об отклонении заявления Общества.

Управление Росреестра по Владимирской области (далее – Управление) не согласилось с заявленными требованиями и пояснило, что обязательность единогласного решения Комиссии по всем вопросам закреплена в пункте 12 Порядка. Поскольку необходимого единогласия достигнуто не было, заявление было правомерно отклонено.

Кроме того, в соответствии с действующим законодательством Комиссия является независимым от органов государственной власти коллегиальным органом и Управление не наделено полномочиями по оценке конкретных решений, принятых Комиссией и проверке законности действий отдельных ее членов.

Администрации г. Владимира и Владимирской области, поддержали позицию Комиссии и Управления.

При рассмотрении материалов дела, арбитражным судом установлено нижеследующее.

Заявителю принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 33:22:031001:28, общей площадью 5478 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, Суздальское шоссе, д. 30.

Постановлением администрации г. Владимира от 12.11.2012 № 4720 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории муниципального образования город Владимир за исключением земельных участков, находящихся в государственной собственности Владимирской области.

По состоянию на 01.01.2012 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 33:22:031001:28 утверждена в размере 41 957 426 руб. 28 коп.

Заявитель обратился в Комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка на основании отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка от 14.03.2013 № 273-049/13

и экспертного заключения от 21.03.2013 № 142/03-13, которыми установлена рыночная стоимость земельного участка в размере 13 147 000 руб.

Из протокола № 5 заседания Комиссии от 17.04.2013 следует, что члены Комиссии в процессе рассмотрения представленных заявителем документов при голосовании за установление кадастровой стоимости земельного участка не пришли к единогласному решению.

Решением Комиссии от 17.04.2013 № 42 заявление заявителя о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорного земельного участка отклонено.

Не согласившись с данным решением, заявитель обратился в арбитражный суд.

В соответствии с частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, для признания ненормативного правового акта недействительным необходимо наличие одновременно двух условий: несоответствие его закону или иному нормативному правовому акту и нарушение им прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

[Пунктом 4 статьи 200](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что при рассмотрении дел об оспаривании

ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно положениям [статьи 66](#) ЗК РФ рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности ([пункт 1](#)); для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных [пунктом 3](#) данной статьи ([пункт 2](#)); в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости ([пункт 3](#)).

[Статьей 24.19](#) Закона № 135-ФЗ установлено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в арбитражном суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости физическими лицами, юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности ([часть 1](#)).

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются: недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости; установление в

отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Приказом Росреестра от 25.07.2012 № П/322 (в редакции приказа Росреестра от 07.03.2013 № П/81) при Управлении Росреестра создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Владимирской области и утвержден ее состав.

Техническое обеспечение работы комиссии возлагается на территориальный орган уполномоченного федерального органа на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (пункт 8 Порядка).

Комиссия осуществляет свою деятельность на основании Закона №135-ФЗ и Порядка.

В [пункте 12](#) Порядка установлено, что решение комиссии по всем вопросам принимается единогласно.

В соответствии с пунктом 13 Порядка комиссия рассматривает споры о результатах определения кадастровой стоимости различных категорий земель и иных объектов недвижимости на территории субъекта Российской Федерации, в котором она создана, и (или) территории муниципального образования, находящегося на территории этого субъекта Российской Федерации, на основании поступившего в комиссию заявления о пересмотре кадастровой стоимости, содержащего сведения о правообладателе объекта недвижимости, в отношении которого подается заявление о пересмотре кадастровой стоимости (фамилия, имя, отчество и адрес места жительства (в случае, если правообладателем объекта недвижимости является физическое лицо), наименование юридического лица, почтовый адрес и место нахождения (в случае, если правообладателем объекта недвижимости является юридическое лицо), с приложением следующих документов: кадастровый паспорт объекта недвижимости; нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если

заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости; документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию ошибочности указанных сведений; отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости; положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, о соответствии отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального [закона](#), федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности такой саморегулируемой организации оценщиков (далее - положительное экспертное заключение) в случаях, установленных настоящим Порядком.

Пунктом 20 Порядка (в редакции на момент принятия оспариваемого решения) предусмотрено, что в случае если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, которая отличается от его кадастровой стоимости не более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В случае если рыночная стоимость объекта недвижимости отличается от его кадастровой стоимости более чем на тридцать процентов, комиссия принимает решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой

стоимости, за исключением случаев, если заявителем представлено положительное экспертное заключение (если отчет об оценке рыночной стоимости составлен оценщиками, являющимися членами разных саморегулируемых организаций оценщиков, - положительные экспертные заключения соответствующих саморегулируемых организаций оценщиков).

Таким образом, решение об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости принимается только в строго определенном случае – отличия рыночной стоимости более чем на 30% при непредставлении положительного экспертного заключения. Иных оснований не предусмотрено.

Как следует из материалов дела, заявителем в Комиссию представлен необходимый пакет документов для принятия решения, в том числе отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 14.03.2013 № 273-049/13 и экспертного заключения от 21.03.2013 № 142/03-13, в соответствии с которыми рыночная стоимость земельного участка составляет 13 147 000.

Каких-либо замечаний к документам у Комиссии не возникло, что подтверждается материалами дела и не отрицается последней.

В связи с этим у Комиссии отсутствовали правовые основания для отклонения заявления заявителя о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

Ссылка Комиссии, Управления и третьих лиц на отсутствие единогласия членов Комиссии, послужившее основанием для принятия решения об отклонении заявления, что само по себе, по их мнению, свидетельствует о законности принятого решения, не имеет правового значения, поскольку предметом настоящего спора является решение комиссии и его проверка по существу на соответствие вышеперечисленным нормативным правовым актам, а не голосование каждого конкретного ее члена.

Иные доводы Комиссии, Управления и третьих лиц судом не принимаются, как основанные на неверном толковании нормативных правовых актов.

При таких обстоятельствах требование заявителя подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по государственной пошлине в сумме 200 руб. относятся на Управление.

Руководствуясь статьями 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

1. Признать незаконным решения Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области от 17.04.2013 № 42 об отклонении заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:031001:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание станционной АЗС с комплексом обслуживания, общей площадью 5478 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, Суздальское шоссе, д. 30.

2. Обязать Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:22:031001:28, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: содержание станционной АЗС с комплексом обслуживания, общей площадью 5478 кв.м., расположенный по адресу: Владимирская область, г. Владимир, Суздальское шоссе, д. 30, в размере его рыночной стоимости 13 147 000 руб.

3. Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области в пользу Мелехина Григория Ивановича государственную пошлину в сумме 200 руб.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд, г. Владимир, через Арбитражный суд Владимирской области в течение месяца с момента принятия решения.

В таком же порядке решение может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа, г. Нижний Новгород, в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Е.Н. Батракова