



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ

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

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Владимир

Дело № А11-7122/2013

«11» декабря 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена – 04.12.2013.

Полный текст решения изготовлен – 11.12.2013.

В судебном заседании 27.11.2013 на основании статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв до 04.12.2013 до 09 час. 30 мин.

Арбитражный суд Владимирской области в составе судьи Ушаковой Е.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Молиной А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению закрытого акционерного общества «АЗС-Актив» 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 от 22.05.2013 № 68 об отказе в пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:21:020322:4, местоположение: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1», площадью 1601,10 кв.м, разрешенное использование: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции); об обязанности комиссии 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 33:21:020322:4, местоположение: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1», площадью 1601,10 кв.м, разрешенное использование: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции) в размере его рыночной стоимости, т.е. в размере 1 890 900 руб.,

при участии представителей:

от ЗАО «АЗС-Актив»: Кандаковой М.В. – по доверенности от 01.02.2013 (сроком действия до 31.12.2013);

от комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области: Русаковой Т.А. – удостоверение от 08.04.2011 ТО № 021816;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области: не явился (почтовое уведомление № 08180);

от администрации Вязниковского района Владимирской области: не явился (почтовое уведомление № 08191, ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя);

от администрации Владимирской области: не явился (почтовое уведомление № 08183);

установил:

закрытое акционерное общество «АЗС-Актив» (далее – Общество, ЗАО «АЗС-Актив», заявитель) обратилось в арбитражный суд с требованием 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 (далее – Комиссия,

заинтересованное лицо) от 22.05.2013 № 68 об отказе в пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:21:020322:4, местоположение: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1», площадью 1601,10 кв.м, разрешенное использование: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции).

В качестве способа восстановления нарушенных прав и законных интересов Общество просило обязать Комиссию принять решение об определении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:21:020322:4, местоположение: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1», площадью 1601,10 кв.м, разрешенное использование: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции), в размере его рыночной стоимости, то есть в размере 1 890 900 руб.

В обоснование заявленного требования Общество указало, что Комиссия приняла решение от 22.05.2013 № 68, не соответствующее статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации, статье 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ), пункту 20 Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2012 № 263 (далее – Порядок), и нарушающее права заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Заявитель пояснил, что к заявлению о пересмотре результатов кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности земельного участка Обществом были приложены все необходимые документы, предусмотренные действующим законодательством об оценочной деятельности, в том числе положительное экспертное

заключение на отчет об оценке рыночной стоимости имущества от 26.02.2013 № 264/2-049/13; рыночная стоимость земельного участка была определена на дату определения его кадастровой стоимости, то есть на 01.01.2012. Таким образом, законных оснований для отказа в пересмотре результатов кадастровой стоимости земельного участка у заинтересованного лица не имелось.

Подробнее позиция Общества изложена в заявлении от 19.08.2013 и в возражениях на отзыв Комиссии от 27.11.2013.

Комиссия в отзыве от 07.10.2013 с заявленными требованиями не согласилась, указав, что единогласным решением всех членов Комиссии, проголосовавших против пересмотра результатов кадастровой стоимости спорного земельного участка, Обществу было отказано в удовлетворении его заявления (протокол заседания Комиссии от 22.05.2013 № 8).

Кроме того, Комиссия указала, что отчет об оценке рыночной стоимости имущества от 26.02.2013 № 264/2-049/13, составленный Экспертно-аналитическим центром «Бизнес-Эксперт», содержит грубые нарушения законодательства об оценочной деятельности.

По мнению Комиссии, данные нарушения выразились в некорректном подборе аналогов сравниваемых площадей оцениваемого земельного участка, неправомерном сравнении земель населенных пунктов и промышленного назначения, отсутствии обоснований выбора числовых значений характеризующих факторов местоположения земельных участков.

Определением Арбитражного суда Владимирской области от 07.10.2013 к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (далее – Управление).

Управление в судебное заседание 27.11.2013 – 04.12.2013 не явилось, отзыв на заявление не представило.

Определением арбитражного суда от 07.10.2013 к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены администрация Владимирской области и администрация Вязниковского района Владимирской области.

Администрация Вязниковского района Владимирской области в судебное заседание 27.11.2013 – 04.12.2013 не явилась, заключение по существу заявленного требования не представила.

Администрация Владимирской области в судебное заседание 27.11.2013 – 04.12.2013 не явилась, заключение по существу заявленного требования не представила.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы участвующих в деле лиц, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, Обществу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 33:21:020322:4, площадью 1601,10 кв.м, с разрешенным использованием: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции), расположенный по адресу: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1».

Постановлением администрации Вязниковского района Владимирской области от 22.11.2012 № 1371 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории муниципального образования Вязниковский район Владимирской области за исключением земельных участков, находящихся в государственной собственности Владимирской области.

По состоянию на 01.01.2012 кадастровая стоимость вышеназванного земельного участка утверждена в размере 5 925 927 руб. 28 коп.

Не согласившись с результатами государственной кадастровой оценки, считая их неверными, так как действительная рыночная стоимость земельного участка составляет 1 890 900 руб., что подтверждается отчетом

об оценке рыночной стоимости земельного участка от 26.02.2013 № 264/2-0 4 9/13 и экспертным заключением от 26.02.2013 № 88/02-13, Общество 29.04.2013 обратилось в Комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка по основанию установления в отношении данного земельного участка его рыночной стоимости.

Из протокола заседания Комиссии от 22.05.2013 № 8 следует, что члены Комиссии в процессе рассмотрения представленных Обществом документов пришли к единогласному решению об отказе в удовлетворении заявления ЗАО «АЗС-Актив».

Решением Комиссии от 22.05.2013 № 68 Обществу отказано в пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорного земельного участка.

Не согласившись с решением Комиссии, Общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

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 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.07.2012 № П/322 (в редакции приказа от 07.03.2013 № П/81) при Управлении создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении 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.

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, Обществом в Комиссию представлен необходимый пакет документов для принятия решения, в том числе отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка от 26.02.2013 № 264/2-0 4 9/13, в соответствии с которым рыночная стоимость земельного участка составляет 1 890 900 руб.

В соответствии со статьей 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Представленный истцом отчет являлся предметом оценки некоммерческим партнерством «Межрегиональный союз оценщиков» на предмет соответствия требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Экспертное заключение вышеуказанной организации от 26.02.2013 № 88/02-13 содержит следующий вывод эксперта: «Объект экспертизы – отчет № 264/2-0 4 9/13 «Об оценке рыночной стоимости имущества: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции), общая площадь 1601,1 кв.м, адрес объекта: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1», кадастровый номер: 33:21:020322:0004 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности в Российской Федерации, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года в последней редакции от 03.12.2011, изм. от 28.07.2012 № 144-ФЗ», федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по

нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности».

Доказательств, опровергающих достоверность определенной оценщиком величины рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:21:020322:4, в материалы дела участвующими в деле лицами в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено, оснований не доверять представленным в материалы дела отчетам о рыночной стоимости указанного земельного участка у суда не имеется.

Оценка проведена на дату установления кадастровой стоимости, как предусмотрено статьей 24.19 Закона 135-ФЗ.

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

Ссылка Комиссии на единогласие всех ее членов, проголосовавших против пересмотра результатов кадастровой стоимости спорного земельного участка, послужившее основанием для принятия обжалуемого решения, что само по себе, по мнению заинтересованного лица, 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.

В связи с этим у Комиссии отсутствовали правовые основания для отказа Обществу в пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка.

Иные доводы Комиссии 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 2000 руб., перечисленные Обществом платежным поручением от 30.05.2013 № 282, относятся на Управление.

При этом суд исходит из нижеследующего.

В силу пунктов 1, 3 приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 28.10.2009 № 323 «Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области» Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, сокращенное наименование - Управление Росреестра по Владимирской области, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, наименований географических объектов, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих,

государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности на территории Владимирской области.

Управление является юридическим лицом, имеет печати с изображением Государственного герба Российской Федерации, штампы, бланки со своим наименованием и изображением Государственного герба Российской Федерации, лицевые счета в органах Федерального казначейства, открытые в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, обособленное имущество, закрепленное за ним на праве оперативного управления, выступает в качестве истца, ответчика и третьего лица в суде, арбитражном и третейском судах.

Комиссия была создана при Управлении как органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 25.07.2012 № П/322.

Пунктом 8 Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.05.2012 № 263, предусмотрено, что техническое обеспечение работы комиссии возлагается на территориальный орган уполномоченного федерального органа на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Из правового статуса Комиссии не следует, что Комиссия обладает собственным имуществом, имеет расчетный счет.

Таким образом, учитывая, что Комиссия создана при Управлении, деятельность Комиссии обеспечивается Управлением, Управление является получателем средств федерального бюджета, арбитражный суд считает, что судебные расходы, понесенные в связи с рассмотрением настоящего дела, подлежат взысканию с Управления.

Излишне уплаченная государственная пошлина в сумме 2000 руб. по платежному поручением от 30.05.2013 № 282 подлежит возвращению Обществу.

Руководствуясь статьями 4, 17, 65, 71, 104, 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

1. Признать незаконным решение комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области от 22.05.2013 № 68 об отказе в пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 33:21:020322:4, местоположение: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1», площадью 1601,10 кв.м, разрешенное использование: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции).

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 33:21:020322:4, местоположение: Владимирская область, г. Вязники, 301 км автодороги М-7 «Волга-1», площадью 1601,10 кв.м, разрешенное использование: под общественную застройку (эксплуатация автозаправочной станции), в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости имущества от 26.02.2013 № 264/2-0 4 9/13 в размере его рыночной стоимости – 1 890 900 руб.

3. Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Владимирской области (ОГРН 1043301818669, ИНН 3327818840, 600033, Владимирская область, г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33а) в пользу закрытого акционерного общества «АЗС-Актив» (ОГРН 1062130008654, Республика Башкортостан,

г. Уфа, пр-кт Октября, д. 4) расходы по уплате государственной пошлины в сумме 2000 руб.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

4. Возвратить закрытому акционерному обществу «АЗС-Актив» (ОГРН 1062130008654, Республика Башкортостан, г. Уфа, пр-кт Октября, д. 4) из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 2000 руб., уплаченную по платежному поручению от 30.05.2013 № 282.

Подлинное платежное поручение от 30.05.2013 № 282 остается в материалах дела.

Основанием для возврата государственной пошлины является настоящее решение.

5. Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд (г. Владимир) в течение месяца со дня принятия через Арбитражный суд Владимирской области.

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.В. Ушакова