



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Дело №А27-21268/2023

Р Е Ш Е Н И Е именем Российской Федерации

Резолютивная часть решения оглашена 11.12.2024

г. Кемерово

Решение в полном объеме изготовлено 25.12.2024

Арбитражный суд Кемеровской области в составе судьи Алференко А.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Цмокуновой В.О.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Переверзева Алексея Анатольевича (ИНН: 420534146070) к государственному казенному учреждению "Фонд имущества Кузбасса" (ИНН 4205415765), к комитету по управлению государственным имуществом Кузбасса (ИНН: 4200000478) о признании недействительным отчета, признании незаконным решения в части установления начальной цены аукциона,

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

- Администрация города Кемерово (ИНН: 4207023869);
- уполномоченный по защите прав предпринимателя Чурина Елена Владимировна;
- Застрелов Денис Николаевич;
- Прокуратуры Кемеровской области-Кузбасса

при участии:

от истца: от истца: Ермоленко Н.С. – представитель по доверенности от 15.08.2023, паспорт, диплом;

от ответчика ГКУ "Фонд имущества Кузбасса": Чурсина Е.А. - представитель по доверенности от 09.08.2023, паспорт, диплом;

от ответчика КУГИ Кузбасса: Лямзина К.С. - представитель по доверенности от 07.10.2024, служебное удостоверение,

от Администрации города Кемерово: Долматова С.А. - представитель по доверенности от 15.12.2023, служебное удостоверение, диплом;

от прокуратуры Кемеровской области-Кузбасса: Сысоева О.В., служебное удостоверение,

у с т а н о в и л:

индивидуальный предприниматель Переверзев Алексей Анатольевич (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Кемеровской области с иском к государственному казенному учреждению "Фонд имущества Кузбасса" (далее – ответчик 1), комитету по управлению государственным имуществом Кузбасса (далее – ответчик 2) о признании недействительным отчет № КФ/71-21-09-2023-1 «Об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельный участок: категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: «природно познавательный туризм» общая площадь 7092,0 кв.м., кадастровый № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская», выполненный ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» ИНН 4205415765, дата составления 21.09.2023; о признании незаконными бездействия Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса, ИНН 4200000478 по организации и проведению электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, северо-западнее здания № 61 по ул. Ноябрьская, в части определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной

арендной платы 3 524 000 руб.; обязать Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса, ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» в течение 2-х месяцев с момента вступления решения суда в законную силу устранить нарушение прав ИП Переверзева А.А., путем организации и проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на основании решения Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса от 01.08.2023 № 10-2/1529 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, северо- западнее здания № 61 по ул. Ноябрьская», в редакции решения от 13.10.2023 № 10-2/2195 «О внесении изменений в решение от 01.08.2023 № 10-2/1529», установив начальную цену аукциона в размере ежегодной арендной платы 761 000 руб. за земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «природно - познавательный туризм», общая площадь 7092,0 кв.м., кадастровый № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская с учетом ходатайства об уточнении исковых требований в рамках положений статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ)).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющие самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены: администрация города Кемерово; уполномоченный по защите прав предпринимателя Чурина Елена Владимировна; Застрелов Денис Николаевич. В порядке ст. 52 АПК РФ привлечена Прокуратура Кемеровской области-Кузбасса.

Представитель истца в судебном заседании поддержала заявленные исковые требования в полном объеме в соответствии с доводами, изложенными в исковом заявлении и дополнениях к нему.

Представители ответчика 1, ответчика 2, третьего лица – администрации города Кемерово в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований по доводам, изложенным в отзывах (дополнениях к отзывам).

Представитель прокуратуры поддержал позицию, изложенную в отзыве, указав на обоснованность заявленных исковых требований.

Третьи лица – уполномоченный по защите прав предпринимателя Чурина Елена Владимировна, Застрелов Денис Николаевич извещенные о дате, времени и месте судебного заседания надлежащим образом, явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Ранее от уполномоченного по защите прав предпринимателя Чуриной Е.В. поступил отзыв в материалы дела, из которого следует, что решение Комитета № 10-21/1529 от 01.08.2023 исполнено Фондом с нарушением норм законодательства. То есть фактически в установленном порядке решение о проведении торгов реализовано не было, так как при их проведении использована недостоверная оценка.

Представитель третьего лица - Застрелов Д.Н., ранее в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в отзыве.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ представленные доказательства и фактические обстоятельства спора в их совокупности и взаимосвязи, выслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, суд считает заявленные исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 39.11 ЗК РФ решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности, принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

Подготовка к проведению такого аукциона, инициированного заинтересованным лицом в предоставлении уже сформированного земельного участка, осуществляется в следующем порядке:

- заинтересованное в предоставлении земельного участка лицо обращается в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка и цели использования земельного участка;
- уполномоченный орган проверяет наличие (отсутствие) оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принимает в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решение о проведении аукциона либо решение об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований (пункт 4 статьи 39.11 ЗК РФ).

Пунктом 14 статьи 39.11 ЗК РФ установлено, что начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

В силу положений пункта 1 статьи 36 ГрК РФ градостроительный регламент определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Регламентация градостроительной деятельности, как следует из статьи 2 ГрК РФ, направлена в первую очередь на обеспечение комфортной среды обитания, комплексного учета потребностей населения и территорий в развитии и необходима для согласования государственных, общественных и частных интересов в данной области в целях обеспечения благоприятных условий проживания. Именно поэтому, обладая достаточно широкой дискрецией в сфере градостроительства, органы местного самоуправления не могут действовать произвольно без объективного и разумного обоснования. Иное означало бы предоставление неоправданно широкого усмотрения органу местного самоуправления в названной сфере, содержащего коррупционную составляющую.

Судом установлено и следует из материалов дела, что истец в целях осуществления коммерческой деятельности - осуществление природно-познавательного туризма, на территории, расположенной в г. Кемерово, севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская, 07.05.2020 обратился в КУГИ в порядке статьи 39.11 ЗК РФ для формирования испрашиваемого земельного участка и предоставления его посредством проведения аукциона.

30.10.2020 испрашиваемый земельный участок площадью 7092 кв.м, поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 42:24:0401005:1562. Вид разрешенного использования земельного участка определен, как охрана природных территорий - это основной вид разрешенного использования. Категория земель - земли населенных пунктов.

В последующем Фонд обратился в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки в городе Кемерово при администрации города Кемерово с соответствующим заявлением о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования (далее - УРВИ) земельного участка.

По результатам публичных слушаний комиссией принято решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

При этом, 22.10.2020 принято постановление администрации г. Кемерово № 2999 «Об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования

земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401005:1562, расположенного севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская».

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 19.05.2021 по делу А27-26850/2020, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного от 06.08.2021, Арбитражного суда Западно- Сибирского округа от 12.01.2022, указанное постановление признано незаконным, на администрацию г. Кемерово возложена обязанность в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу принять постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 42:24:0401005:1562, расположенного севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская - «природно-познавательный туризм».

При этом, судами указано, что доказательств того, что спорный земельный участок является территорией общего пользования, в материалы дела не представлено. Само по себе нахождение земель в границах лесопарковых зеленых поясов не относит территорию к земельным участкам общего пользования.

Согласно пункту 2 статьи 1 ГрК РФ границы территорий общего пользования обозначаются красными линиями, которые подлежат установлению, изменению в документации по планировке территории (проекты планировки и проекты межевания).

В силу положений пункта 12 статьи 85 ЗК РФ земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон.

В соответствии со статьей 37 ПЗиЗ и картой градостроительного зонирования в территориальную зону «Городские леса» не включена территория общего пользования, что не исключает доступность зеленого фонда города, регламентируемая положениями статьи 11 ЛК РФ «Пребывание граждан в лесах».

При этом, содержание вида разрешенного использования «природнопознавательный туризм» (код 5.2), который включает такие объекты как базы, палаточные лагеря, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых и природовосстановительных мероприятий.

19.08.2021 истец вновь обратился к ответчику 2 с заявлением возобновить процедуру предоставления земельного участка посредством проведения аукциона на право заключения договора аренды.

Во исполнение решения суда по делу А27-26850/2020 администрацией г. Кемерово принято постановление от 25.08.2021 № 2418 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка № 1562, расположенного севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская».

03.09.2021 истец обратился к ответчику 2 с новым заявлением о предоставлении земельного участка в аренду посредством проведения аукциона.

11.04.2022 Ответчиком 2 принято решение от 11.04.2022 № 10-04/619 «Об отказе в проведении аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка». В качестве основания для отказа указано, что в настоящее время подготавливается документация по созданию ООПТ «Красный бор» и долина р. «Каменушка». Испрашиваемый земельный участок № 1562 попадает в границы планируемого ООПТ. Кроме того, общественность неоднократно выражала отрицательное отношение к использованию земельного участка в зоне городских лесов.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 13.10.2022 по делу А27-10349/2022, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 25.01.2023, Арбитражного суда Западно- Сибирского округа от 15.05.2023, признано незаконным решение КУГИ «Об отказе в проведении аукциона по

продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка», выраженное в письме от 11.04.2022 № 10-04/619. На КУГИ возложена обязанность в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу принять решение о проведении аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, площадью 7092,0 кв.м., с кадастровым № 42:24:0401005:1562, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - «природно - познавательный туризм».

Удовлетворяя заявленные требования, суды пришли к выводу, что оснований для отказа в проведении аукциона не имелось, поскольку доводы о том, что проведение аукциона невозможно, поскольку в настоящее время подготавливается документация по созданию ООПТ «Красный бор» и долина р. «Каменушка», испрашиваемый земельный участок № 1562 попадает в границы планируемого ООПТ, не соответствуют действующему законодательству и основаны на неверном толковании положений ЗК РФ.

26.04.2023 постановлением администрации г. Кемерово № 1381 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка» изменен вид разрешенного использования земельного участка с «природно-познавательный туризм» (код 5.2) на «охрана природных территорий» (код 9.1).

Согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» разрешенное использование «охрана природных территорий» не предусматривает использование земельного участка для туризма.

Решением Арбитражного суда Кемеровской области от 02.10.2023 по делу № А27-8803/2023 по заявлению ИП Переверзева к администрации г. Кемерово о признании незаконным постановления от 26.04.2023 № 1381 «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка», обязанности Управления Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу устранить допущенное нарушение прав и законных интересов путем восстановления в ЕГРН записи о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером №42:24:0401005:1562 - «природно-познавательный туризм» заявленные требования удовлетворены.

Судом признано незаконным указанное постановление, также суд обязал устранить допущенные нарушения прав и законных интересов индивидуального предпринимателя путем восстановления в Едином государственном реестре недвижимости записи о виде разрешенного использования земельного участка 42:24:0401005:1562 - «природно познавательный туризм».

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вышеуказанными судебными постановлениями, вступившими в законную силу, повторному доказыванию не подлежат.

01.08.2023 ответчик 2 принимает решение № 10-21/1529 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская», согласно которого поручает ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» установить начальный размер арендной платы в год за использование земельного участка, равным рыночному размеру арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Ответчик 1 - ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» является и организатором торгов, и исполнителем спорного отчета № КФ/71-21-09-2023-1 «Об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельный участок: категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование: природно - познавательный туризм, общая

площадь 7092,0 кв.м., с кадастровым № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская», дата составления 21.09.2023.

В соответствии с данным отчетом рыночная стоимость годового размера арендной платы за спорный земельный участок определена в размере 3 524 000 руб.

13.10.2023 ответчиком 2 принято решение о внесении изменений в решение о проведении торгов, заменив срок аренды с 5 лет на 30 месяцев, не изменяя размер арендной платы, определенный Фондом - ответчиком 1.

Истец ссылаясь на недостоверность величины начального ежегодного размера арендной платы, а также действия со стороны органов власти, по воспрепятствованию приобретения земельного участка в аренду с торгов, в том числе на условиях достоверности начального размера ежегодной арендной платы, определённой по результатам рыночной оценки в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», которые по мнению истца нарушают его права и законные интересы, как инициатора процедуры торгов, обратился в суд с заявленными требованиями.

Как следует из материалов дела, до истечения срока принятия заявок на участие в аукционе - 13.11.2023, истец 10.11.2023 обратился в суд с настоящим заявлением.

Определением суда от 13.11.2023 применены обеспечительные меры в виде приостановления проведения указанного аукциона до вступления в законную силу судебного акта по настоящему делу.

Несмотря на принятые обеспечительные меры, 15.11.2024 аукцион фактически проведен, ответчиком 1 подписан протокол рассмотрения заявок на участие в аукционе в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка, согласно которого комиссия решила признать торги несостоявшимися.

Согласно пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков (пункт 4 статьи 65 ЗК РФ).

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации (пункт 1 статьи 39.7 ЗК РФ).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 N 582 утверждены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В силу статьи 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ) проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Статьей 11 Закона N 135-ФЗ установлены общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки, включающие, что отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, отчет должен содержать сведения о целях и задачах проведения оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

При осуществлении оценочной деятельности оценщик обязан соблюдать требования Закона N 135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ,

федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является (статья 15 Закона N 135-ФЗ).

В силу статьи 12 Закона N 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом N 135-ФЗ, 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.

В абзаце третьем статьи 6 Закона N 135-ФЗ закреплено, что результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 13 Закона N 135-ФЗ в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В пункте 1 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.05.2005 N 92 "О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком" разъяснено, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

В соответствии со статьей 64 АПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном настоящим Кодексом и другими федеральными законами порядке сведения о фактах, на основании которых арбитражный суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела.

Согласно пункту 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 N 92 в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу (статья 75 АПК РФ).

Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82 - 87 АПК РФ).

В силу положения части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству истца судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью «Авада» Барашкиной В.В.

На разрешение эксперта судом был поставлен вопрос:

Определить рыночный размер ежегодной арендной платы на земельный участок площадью 7 092 кв. м. с кадастровым номером 42:24:0401005:1562, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: природно-познавательный туризм, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская по состоянию на 21.09.2023?

Согласно поступившему от общества с ограниченной ответственностью «Авада» экспертному заключению N 24-2/4 от 11.04.2024 экспертом на поставленный судом вопрос сделан следующий вывод:

Рыночный размер ежегодной арендной платы на земельный участок площадью 7 092 кв. м. с кадастровым номером 42:24:0401005:1562, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: природно-познавательный туризм, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская по состоянию на 21.09.2023 составляет 761 000 руб.

Исходя из правовой позиции, изложенной в пункте 12 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе", положений статей 64, 86 АПК РФ АПК РФ судебная экспертиза является одним из предусмотренных процессуальным законом способов доказывания обстоятельств по делу, обосновывающих требования и возражения сторон.

Заключение эксперта ООО «Авада» N 24-2/4 от 11.04.2024 соответствует требованиям статьи 86 АПК РФ, статьям 8, 16, 25 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации"; содержит сведения об эксперте (имя, отчество, образование, специальность, стаж работы), оценку результатов исследования и обоснование выводов по поставленным вопросам.

Исследовав экспертное заключение, рассмотрев замечания сторон относительно выводов экспертов, суд приходит к выводу о том, что экспертное заключение соответствует требованиям ст. 82, 83, 86 АПК РФ; признаков недостоверности, неясности и неполноты заключения, а также иных обстоятельств, вызывающих сомнения в достоверности проведенной экспертизы, судом не установлено. При даче заключения эксперт дал подписку по статье 307 УК РФ, оснований не доверять эксперту у суда не имеется.

В заключении отсутствуют какие-либо неясности, выводы эксперта не содержат противоречий и подтверждаются другими доказательствами по делу. Заключение составлено экспертом, имеющим необходимые специальные познания, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, а потому не доверять выводам, содержащимся в экспертном заключении, у апелляционного суда оснований не имеется.

Заключение N 24-2/4 от 11.04.2024 является полными и ясными, эксперт имеет необходимую квалификацию, в соответствии с поставленными вопросами экспертом сделаны однозначные и понятные выводы, в связи с чем, суд приходит к выводу о том, что заключение эксперта является обоснованным.

В материалах дела не имеется доказательств, свидетельствующих о том, что заключение содержит недостоверные выводы, а также доказательств того, что выбранные экспертом способы и методы оценки привели к неправильным выводам. Доказательств, опровергающих выводы заключения эксперта, в материалы дела не представлено (статья 9, 65 АПК РФ).

Лицами, участвующими в деле, заключение эксперта N 24-2/4 от 11.04.2024 в установленном законом порядке не оспорено, ходатайств о проведении дополнительной и/или повторной экспертизы не заявлено.

Само по себе несогласие ответчиков с результатами экспертизы и иная оценка доказательств не является основанием для вывода о недостоверности экспертного заключения N 24-2/4 от 11.04.2024 и для отказа суда в принятии экспертного заключения в качестве доказательства по делу.

При этом, как установлено в статье 3 Закона N 135-ФЗ, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Учитывая изложенное, суд считает, что судебная экспертиза по делу проведена в соответствии с требованиями статей 82, 83 и 86 АПК РФ, в заключении отражены предусмотренные частью 2 статьи 86 АПК РФ сведения, в связи с чем, экспертные заключения соответствуют вышеуказанным требованиям и принимаются судом в качестве доказательства по делу, подлежащим оценке в совокупности с иными представленными сторонами доказательствами.

Таким образом, судом установлено и подтверждено материалами дела, в том числе с учетом выводов экспертного заключения N 24-2/4 от 11.04.2024, что рыночный размер ежегодной арендной платы на земельный участок площадью 7 092 кв. м. с кадастровым номером 42:24:0401005:1562, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: природно-познавательный туризм, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, севернее здания № 61 по ул. Ноябрьская, по состоянию на 21.09.2023 составляет 761 000 руб.

Согласно абзацу 2 статьи 12 Закона № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Между тем, закон не содержит запрет на использование отчета по истечении указанного срока.

Начальная цена аукциона, определенная по итогам судебной экспертизы и ответчиком 1- фондом существенно отличается.

Существенное завышение начальной цены аукциона может привести к сокращению количества участников и противоречит положениям статьи 17 Федерального закона «О защите конкуренции».

Реализация органами власти своих полномочий должна осуществляться таким образом, чтобы соблюдался принцип поддержания доверия граждан к закону и действиям государства, предполагающий правовую определенность, сохранение разумной стабильности правового регулирования и правоприменительной деятельности, недопустимость совершения произвольных и противоречивых распорядительных действий при реализации нормативно определенной компетенции, с целью обеспечения предсказуемости условий осуществления хозяйственной деятельности, зависящих от реализации органами власти своих полномочий, что позволит участникам соответствующих правоотношений в разумных пределах предвидеть последствия своего поведения и быть уверенными в неизменности приобретенных прав, действительности их государственной защиты, то есть в том, что приобретенное ими на основе действующего законодательства право будет уважаться властями и будет реализовано (постановления Конституционного Суда РФ от 24 мая 2001 года № 8- П, от 23 апреля 2004 года № 9-П, определения

Конституционного Суда РФ от 4 декабря 2003 года № 415-0, от 4 апреля 2006 года № 89-0, от 12.05.2021 № 4-КАД21-9-К1 и другие).

Право истца на приобретение земельного участка посредством участия в торгах, и, как следствие, право требовать проведения торгов и прохождения всех этапов с целью формирования земельного участка на торги с заявленным видом разрешенного использования, а именно «природно-познавательный туризм», подтверждается судебными актами по делам №№ А27-26850/2020, А27-10349/2022, А27-8803/2023.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, суд считает, что отчет № КФ/71-21-09-2023-1 «Об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельный участок: категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: «природно познавательный туризм», общая площадь 7092,0 кв.м., кадастровый № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская», выполненный ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» ИНН 4205415765, дата составления 21.09.2023, является недостоверным.

Довод ответчиков, третьих лиц, о том, что требование о признании недействительным отчета об оценке не отвечает критериям законности, так как отраженный в нем размер не является обязательным для сторон, а служит лишь стартовым значением для проведения торгов, суд считает несостоятельным, поскольку оспариванию подлежит сам отчет, а не решение ответчика 2 ввиду того, что установленная в нем стоимость является обязательной.

В соответствии со ст. 8 ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в том числе: при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

В силу позиции, изложенной в абз. 4 п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица.

В этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

В решении Комитета от 01.08.2024 № 10-21/1529 «О проведении электронного аукциона...» нет указания на начальный размер арендной платы, имеет место лишь поручение Фонду установить начальный размер арендной платы в год..., равным рыночному размеру арендной платы... Следовательно, подлежит оспариванию отчет об определении рыночной стоимости.

Распорядитель спорного земельного участка - Комитет принял решение о проведении аукциона, выбрав способ определения начальной цены аукциона, как рыночный размер, определенный в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности, (п. 14 ст. 39.11 ЗК РФ), следовательно, проведение оценки являлось обязательным.

Указанные выводы суда согласуются с позицией Седьмого арбитражного апелляционного суда, изложенной в постановлении по делу N А45-26265/2021.

Вопреки доводам ответчиков 1, 2 решение уполномоченным органом о создании ООПТ «Красный бор и долина р. Каменушки» до настоящего времени не принято.

До настоящего времени не предпринято мер для утверждения документации по созданию ООПТ «Красный бор» и долина р. «Каменушка», соответствующий распорядительный акт в материалы дела не представлен.

Также доводы представителя третьего лица Застрелова Д.Н. об оформлении «Дорожной карты» по вопросу создания особо охраняемых территорий в Кузбассе, суд находит несостоятельными, поскольку в соответствии с положениями раздела 2 «Порядок разработки и одобрения проектов «дорожных карт» постановление Правительства РФ от 18.04.2016 № 317 «О реализации Национальной технологической инициативы», «Дорожная карта» не разрабатывалась и не принималась.

Кроме того, представители истца, прокуратуры Кемеровской области-Кузбасса считают, что поведение ответчиков не отвечает признакам добросовестного, заявили о злоупотреблении ответчиками правом (статья 10 ГК РФ).

Согласно пунктам 3, 4 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении, защите гражданских прав и исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно; никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Исходя из смысла приведенных правовых норм и разъяснений под злоупотреблением правом понимается поведение управомоченного лица по осуществлению принадлежащего ему права, сопряженное с нарушением установленных в статье 10 ГК РФ пределов осуществления гражданских прав, осуществляемое с незаконной целью или незаконными средствами, нарушающее при этом права и законные интересы других лиц и причиняющее им вред или создающее для этого условия.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Фактически совокупность вышеуказанных действий ответчиков 1, 2 по мнению суда должны квалифицироваться в соответствии со ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, как злоупотребление своими правами, поскольку действия ответчиков – со стороны органов власти, по воспрепятствованию приобретения земельного участка в аренду с торгов, в том числе на условиях достоверности начального размера ежегодной арендной платы, определённой по результатам рыночной оценки в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нарушают права и законные интересы Переверзева А.А., как инициатора процедуры торгов.

Рассматривая требования о признании бездействия Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса, ИНН 4200000478 по организации и проведению электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, северо-западнее здания № 61 по ул. Ноябрьская, в части определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы 3 524 000 руб., суд приходит к следующим выводам.

Частью 1 статьи 198 АПК РФ установлено, что 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.

В силу части 4 статьи 200 АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, 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 части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие). Таким образом, для признания арбитражным судом ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными необходимо наличие одновременно двух юридически значимых обстоятельств: несоответствие их закону или иным нормативным правовым актам и нарушение прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В силу статьи 4 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» субъектами оценочной деятельности (оценщиками) признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями данного Закона.

Учитывая изложенную норму права, ответчик 2 не является субъектом оценочной деятельности, но в целях установления рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельный участок может выступать инициатором (заказчиком) такой оценки.

Ответчик 2 в соответствии с возложенными на него задачами... осуществляет полномочия и функции, в том числе подготавливает, организует и проводит аукционы по продаже земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе - городе Кемерово, или на право заключения договоров аренды этих земельных участков в порядке, установленном ст. 39.11, 39.12 ЗК РФ¹.

В соответствии с положениями ст. 39.11. ЗК РФ именно ответчик 2 - Комитет является уполномоченным органом на предоставление земельных участков посредством проведения торгов.

Поскольку ответчик 2 координирует и контролирует организацию и проведение торгов, в том числе ответчиком 1 - фондом, который был создан ответчиком 2 - комитетом в указанных целях, в установленном порядке, то оснований полагать, что действиями (бездействием) ответчика 2 не нарушаются права и законные интересы Индивидуального предпринимателя не имеется.

При таких обстоятельствах судом установлено наличие обстоятельств, свидетельствующих о несоответствии действий (бездействии) ответчика 2 по организации и проведению электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, северо-западнее здания № 61 по ул. Ноябрьская, в части определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы 3 524 000 руб. действующего законодательства, нарушении прав и законных интересов индивидуального предпринимателя, что в силу части 2 статьи 201 АПК РФ влечет удовлетворение заявленных требований.

Выводы суда согласуется с позицией, изложенной в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.09.2022 по делу № А27-1019/2021 (Определение ВС Суда РФ от 13.01.2023 № 304-ЭС22-25722).

В силу пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ суд указывает в резолютивной части решения на обязанность заинтересованного лица устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя и способ такого устранения.

На основании изложенного, суд возлагает на ответчика 2 - Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса, ответчика 1 - ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов индивидуального предпринимателя, для чего ответчикам 1, 2 необходимо в течение 2-х месяцев с момента вступления решения суда в законную силу организовать и провести электронный аукцион на право заключения договора аренды земельного участка на основании решения Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса от 01.08.2023 № 10-2/1529 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, северо-западнее здания № 61 по ул. Ноябрьская», в редакции решения от 13.10.2023 № 10-2/2195 «О внесении изменений в решение от 01.08.2023 № 10-2/1529», установив начальную цену аукциона в размере ежегодной арендной платы 761 000 (семьсот шестьдесят одна тысяча) руб. за земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «природно - познавательный туризм», общая площадь 7092,0 кв.м., кадастровый № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская.

Судебные расходы по оплате судебной экспертизы в размере 50 000 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 9000 руб., подлежат взысканию с ответчиков в пользу истца на основании статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным отчет № КФ/71-21-09-2023-1 «Об оценке рыночной стоимости годового размера арендной платы за земельный участок: категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование: «природно познавательный туризм», общая площадь 7092,0 кв.м., кадастровый № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская», выполненный ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» ИНН 4205415765, дата составления 21.09.2023.

Признать незаконными бездействия Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса, ИНН 4200000478 по организации и проведению электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, северо-западнее здания № 61 по ул.

Ноябрьская, в части определения начальной цены предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в размере ежегодной арендной платы 3 524 000 (три миллиона пятьсот двадцать четыре) руб.

Комитету по управлению государственным имуществом Кузбасса, ИНН 4200000478, ГКУ «Фонд имущества Кузбасса» ИНН 4205415765 в течение 2-х месяцев с момента вступления решения суда в законную силу устранить нарушение прав ИП Переверзева А.А., ИНН 420 534 146070, путем организации и проведения электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на основании решения Комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса от 01.08.2023 № 10-2/1529 «О проведении электронного аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, расположенного по адресу: Кемеровская область - Кузбасс, г. Кемерово, северо-западнее здания № 61 по ул. Ноябрьская», в редакции решения от 13.10.2023 № 10-2/2195 «О внесении изменений в решение от 01.08.2023 № 10-2/1529», установив начальную цену аукциона в размере ежегодной арендной платы 761 000 (семьсот шестьдесят одна тысяча) руб. за земельный участок: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «природно - познавательный туризм», общая площадь 7092,0 кв.м., кадастровый № 42:24:0401005:1562, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, севернее здания №61 по ул. Ноябрьская.

Взыскать солидарно с государственного казенного учреждения "Фонд имущества Кузбасса" (ИНН 4205415765), комитета по управлению государственным имуществом Кузбасса (ИНН: 4200000478) в пользу истца - индивидуального предпринимателя Переверзева Алексея Анатольевича (ИНН: 420534146070) расходы по уплате государственной пошлины в размере 9 000 руб., 50 000 руб. расходов на оплату судебной экспертизы.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Переверзеву Алексею Анатольевичу (ИНН: 420534146070) из федерального бюджета государственную пошлину в размере 300 руб., уплаченную по платежному поручению №67 от 07.11.2023.

Решение может быть обжаловано в Седьмой арбитражный апелляционный суд в течение месячного срока со дня его изготовления. Апелляционная жалоба подается через принявший решение в первой инстанции арбитражный суд.

Судья

А.В. Алференко

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России Дата 17.04.2024 1:27:07 Кому выдана Алференко Анна Викторовна
