

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН  
Именем Российской Федерации

## РЕШЕНИЕ

Дело № 3- /2019

28 февраля 2019 года

г. Уфа

Верховный Суд Республики Башкортостан в составе:  
председательствующего судьи Фархутдиновой Г.Р.,  
при секретаре Ханановой А.Т.,  
с участием представителя административного истца

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан, Правительству Республики Башкортостан об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

## у с т а н о в и л:

обратился в Верховный Суд Республики Башкортостан с административным исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан, Правительству Республики Башкортостан об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что он является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 02:34: назначение: нежилое здание, площадью 1317,5 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кугарчинский район,

Кадастровая стоимость данного нежилого помещения определена в соответствии с Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 24 ноября 2015 года по состоянию на 01 января 2015 года в размере 11 349 854,08 руб.

Считая кадастровую стоимость объекта недвижимости завышенной, административный истец обратился к независимому оценщику. Отчетом ООО «Консалтинговая компания «Альте» от 19 декабря 2018 года установлена рыночная стоимость данного объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2015 года в размере 5 613 559,32 руб.

По мнению административного истца, установление завышенной кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости, принадлежащего ему на праве собственности, нарушают его права как налогоплательщика, увеличивая сумму налогов.

На основании изложенного, административный истец просил суд установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 02:34: [ ] назначение: нежилое здание, площадью 1317,5 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кугарчинский район, с.Мраково, [ ] равной его рыночной стоимости в размере 5 613 559,32 руб. по состоянию на 01 января 2015 года.

Представитель административного истца [ ] действующий по доверенности от [ ] просил требования удовлетворить по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении, и установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 02:34: [ ] равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2015 года с учетом проведенной по делу судебной экспертизы в размере 5 690 000 руб.

Административный истец [ ] в судебное заседание не явился, представил суду заявление о рассмотрении дела без его участия.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике Башкортостан, Правительства Республики Башкортостан, Администрации муниципального района Кугарчинский район Республики Башкортостан в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела были извещены своевременно и надлежащим образом.

Согласно части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

В соответствии с частью 4 статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

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 (статья 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно части 2 статьи 24.15 вышеуказанного Федерального закона датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Установлено, что [ ] является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 02:34: [ ] назначение: нежилое здание, площадью 1317,5 кв.м., количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кугарчинский район, с.Мраково, ул. [ ] что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 19 декабря 2018 года.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов жилого и нежилого фонда Республики Башкортостан утверждены Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 24 ноября 2015 года № 496 по состоянию на 01 января 2015 года.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 18 декабря 2018 года кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 02:34: [ ] по состоянию на 01 января 2015 года определена в размере 11 349 854,08 руб.

Административным истцом в обоснование размера рыночной стоимости нежилого помещения представлен отчет ООО «Консалтинговая компания «Альте» [ ] от 19 декабря 2018 года, согласно которому рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2015 года составляет 5 613 559,32 руб.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (статья 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

По ходатайству представителя административного истца, с целью определения действительной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, определением Верховного Суда Республики Башкортостан от 22 января 2019 года по делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО Центр независимых экспертиз «Суд-информ».

Согласно заключению эксперта ООО Центр независимых экспертиз «Суд-информ» [REDACTED] от 11 февраля 2019 года рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 02:34: [REDACTED] по состоянию на 01 января 2015 года составляет 5 690 000 руб.

Суд в соответствии с положениями статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации приходит к выводу о том, что заключение оценочной судебной экспертизы, выполненное экспертом ООО Центр независимых экспертиз «Суд-информ» [REDACTED]

[REDACTED] соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Заключение подготовлено лицом, обладающим специальными познаниями в указанной области и содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, содержит подробное описание проведенного исследования стоимости объекта недвижимости. Приведенные в заключении оценочной судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Каких-либо доказательств того, что рыночная стоимость спорного объекта недвижимости является иной, чем отражено в экспертном заключении, суду лицами, участвующими в деле не представлено, ходатайств о проведении повторной либо дополнительной экспертизы не заявлено.

При таких обстоятельствах, у суда не имеется оснований не доверять заключению эксперта и с учетом требований статей 82, 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, оценив данное заключение на предмет относимости, допустимости и достоверности, суд принимает его в качестве доказательства, подтверждающего требования административного истца.

Результаты определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца как его собственника, являющегося плательщиком имущественного налога, размер которого определяется исходя из их кадастровой стоимости, в связи с чем истец вправе в судебном порядке оспорить результаты определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

