

дело № 3га-284/2019

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**РЕШЕНИЕ****Именем Российской Федерации**

07 июня 2019 года

город Уфа

Верховный Суд Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Идрисовой А.В.,
при секретаре Гатауллиной О.Т.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению [REDACTED]
[REDACTED] к Федеральному государственному
бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице
филиала по Республике Башкортостан, Управлению Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике
Башкортостан, Правительству Республики Башкортостан об установлении
кадастровой стоимости объекта недвижимости равной рыночной
стоимости,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] (далее
) обратилось в Верховный Суд Республики Башкортостан с
административным исковым заявлением об установлении кадастровой
стоимости объекта недвижимости равной рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец
указал, что является собственником объекта недвижимости с кадастровым
номером 02:55:020 [REDACTED], назначение: нежилое помещение, этаж № 1,
общей площадью 365,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика
Башкортостан, город Уфа, Калининский район, улица Индустриальное
шоссе, дом [REDACTED]. Кадастровая стоимость объекта недвижимости
определена по состоянию на 01 января 2015 года в размере 12987148,49 руб.

Считая кадастровую стоимость объекта недвижимости завышенной,
административный истец обратился к независимому оценщику. Отчётом
ООО «КК «Альте» № 38 от 04.02.2019 определено, что по состоянию на 01
января 2015 года рыночная стоимость указанного объекта недвижимости
составляет 2991525 руб.

Административный истец, являясь собственником объекта
недвижимости, в соответствии с законодательством Российской Федерации
обязан уплачивать налог на имущество. Налоговая база по налогу на
имущество подлежит исчислению исходя из кадастровой стоимости

объекта недвижимости, которая в данном случае существенно превышает размер его рыночной стоимости, что нарушает права и законные интересы административного истца.

На основании изложенного, истец просит установить кадастровую стоимость указанного выше объекта недвижимости равной рыночной по состоянию на 01 января 2015 года в размере 2991525 руб.

Представители истца, ответчиков ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Правительства Республики Башкортостан в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, сведений об уважительных причинах неявки не представили.

В соответствии с положениями статей 150, 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие неявившихся лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, явка которых не признана судом обязательной.

Исследовав и оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В силу пункта 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 настоящего Кодекса (пункт 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении отдельных видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения.

Согласно положениям части 1 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены 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 (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - комиссия).

В соответствии с частью 4 статьи 24.18 приведенного выше Федерального закона в случае оспаривания результатов определения

101

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 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Спорное нежилое помещение постановлением Правительства РБ от 24.12.2018 № 636 «Об утверждении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2019 году налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» включены в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых в 2019 году налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

Таким образом, результат определения кадастровой стоимости названного выше объекта недвижимости затрагивает права и обязанности административного истца как его собственника, являющегося плательщиком налога на имущество, размер которого определяется исходя из его кадастровой стоимости, а потому истец вправе в судебном порядке оспорить результаты определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости.

Судом установлено, что [] является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 02:55:0204 [] что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 11 февраля 2019 года.

Из выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 08 февраля 2019 года следует, что кадастровая стоимость названного объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2015 года составляет 12987148,49 руб.

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.

Административным истцом в обоснование размера рыночной стоимости объекта недвижимости представлен отчёт ООО «КК «Альте» № 38 от 04.02.2019, согласно которому рыночная стоимость названного выше

нежилого помещения по состоянию на 01 января 2015 года составляет 2991525 руб.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Башкортостан № 344 от 05 марта 2019 года заявление [REDACTED] о пересмотре результата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в связи с несоответствием представленного заявителем отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости требованиям статьи 11 Закона об оценке, требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным федеральным стандартам оценки.

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 нежилого помещения, определением Верховного Суда Республики Башкортостан от 26 апреля 2019 года по делу была назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости, проведение которой поручено эксперту ООО «Агентство независимой экспертизы и оценки» Мардановой Л.Я.

Согласно заключению эксперта ООО «Агентство независимой экспертизы и оценки» Мардановой Л.Я. № 54/2019 от 17 мая 2019 года рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 02:55:0204 по состоянию на 01 января 2015 года составляет 4053808 руб.

Суд, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение судебной экспертизы, выполненное экспертом ООО «Агентство независимой экспертизы и оценки» Мардановой Л.Я. 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 объектов недвижимости. Приведенные в заключении судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные

107

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 данного 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.

На основании изложенного, оценив представленные по делу доказательства в совокупности, в том числе названное выше экспертное заключение, суд полагает возможным удовлетворить заявленное административным истцом требование.

Согласно разъяснений, содержащихся в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Законом об оценочной деятельности для юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, в связи с этим датой подачи заявления для указанных лиц является дата обращения в Комиссию.

Как следует из материалов дела, административный истец с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан – 19 февраля 2019 года, поэтому дата подачи заявления об определении кадастровой стоимости – 19 февраля 2019 года.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

удовлетворить административное исковое заявление [redacted] об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 02:55:0204, назначение: нежилое помещение, этаж № 1, общей площадью 365,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, город Уфа, Калининский район, улица Индустриальное шоссе, дом [redacted], равной рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2015 года в размере 4053808 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 19 февраля 2019 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Республики Башкортостан в течение одного месяца со дня принятия решения.

Судья Верховного Суда
Республики Башкортостан

А.В. Идрисова

Решение (определение) от « 07 » 06 2019г
Верховного Суда Республики Башкортостан
вступило в законную силу « 09 » 07 2019г
Судья: *А.В. Судягуллин*



«КОПИЯ»
подпись _____
Наименование _____ аппарата
уполномоченный _____ этой юрисдикции
« 08 » 10 2019г (И.О., подпись)