

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ**

дело № 3-484/2020

18 июня 2020 года

г. Уфа

Верховный суд Республики Башкортостан в составе:  
судьи Верховного суда Республики Башкортостан Старичковой Е.А.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи  
Рафиенко Е.Р.,

с участием представителя административного истца ООО «О'КЕЙ» -  
Суходольского А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению общества с ограниченной  
ответственностью «О'КЕЙ» (далее – ООО «О'КЕЙ») к Правительству  
Республики Башкортостан, Федеральному государственному бюджетному  
учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и картографии» по Республике  
Башкортостан, Управлению Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан об  
установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства  
равной его рыночной стоимости, обязанности административного ответчика  
установить кадастровую стоимость в ЕГРН с 01.01.2016 года,

установил:

ООО «О'КЕЙ», являясь собственником нежилого здания с  
кадастровым номером 02:55:020614:263 общей площадью 31904,4 кв.м,  
расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа,  
ул.Энтузиастов, д.18, обратилось в Верховный Суд Республики  
Башкортостан с административным исковым заявлением об установлении  
кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной  
стоимости, мотивируя требование тем, что кадастровая стоимость объекта  
капитального строительства в результате проведенной государственной  
кадастровой оценки жилого и нежилого фонда в Республике Башкортостан  
не соответствует его рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика  
ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» № 1314-ОКС от 23.12.2019 года.

Данное обстоятельство затрагивает законные интересы  
административного истца как плательщика налога на имущество,  
исчисляемого исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Административный истец просил установить кадастровую стоимость  
нежилого здания равной рыночной в размере, установленном оценщиком в  
Отчете об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства.

В судебном заседании представитель административного истца по  
доверенности Суходольский А.В. поддержал заявленные требования и

просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной согласно заключению эксперта. Административный иск в части требования об обязанности административного ответчика установить кадастровую стоимость в ЕГРН с 01.01.2016 года не поддержал.

Представители административных ответчиков в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного разбирательства надлежаще извещены. При таких обстоятельствах и на основании части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка лиц, участвующих в деле, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела.

Заслушав пояснения представителя административного истца Суходольского А.В., исследовав письменные доказательства из материалов административного дела, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных административных исковых требований по следующим основаниям.

Положения статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее Закон об оценочной деятельности) предусматривает, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьей 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости возложена на административного истца. На административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Согласно пункту 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных данной статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении отдельных видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения.

На территории Республики Башкортостан в соответствии со статьей 1 Закона Республики Башкортостан от 30 октября 2014 года № 141-з «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «О налоге на имущество организаций» с 01 января 2015 года введен налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества.

Из материалов дела следует, что административный истец является собственником нежилого здания с кадастровым номером 02:55:020614:263 общей площадью 31904,4 кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Энтузиастов, д.18, что подтверждается выпиской из ЕГРН от 18 февраля 2020 года.

В соответствии с выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества от 18.02.2020 года объект капитального строительства поставлен на кадастровый учет 4 октября 2013 года.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов жилого и нежилого фонда Республики Башкортостан по состоянию на 01 января 2015 года утверждены Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 24 ноября 2015 года № 496 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов жилого и нежилого фонда Республики Башкортостан по состоянию на 01 января 2015 года», опубликованным на официальном Интернет - портале правовой информации Республики Башкортостан 27.11.2015 года <http://www.npa.bashkortostan.ru>.

Вышеуказанным постановлением кадастровая стоимость нежилого здания определена по состоянию на 1 января 2015 года в размере 1 022 641 623,56 руб. согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 18.12.2019 года (т.1 л.д.62).

Оспаривая кадастровую стоимость нежилого здания, административный истец 27 декабря 2019 года обратился в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Республике Башкортостан с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства, предоставив отчет оценщика ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» № 1314-ОКС от 23.12.2019 года, согласно которому рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 542 249 073,00 руб. по состоянию на 1 января 2015 года.

Решением комиссии от 21 января 2020 года заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости отклонено. При этом комиссия указала, что в нарушение требований ст.11 Федерального закона об оценке, пункта 5 ФСО №3 отчет вводит в заблуждение относительно корректности подобранных объектов-аналогов для итоговых расчетов.

Принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, судом по ходатайству представителя административного истца назначена оценочная экспертиза по определению рыночной стоимости объекта недвижимости, проведение которой поручено эксперту ООО «Информ-эксперт» Газдалетдинову А.М.

Согласно заключению эксперта ООО «Информ-эксперт» Газдалетдинова А.М. от 19.04.2020 года № 08/20 рыночная стоимость объекта недвижимости определена в размере 663 130 401,65 руб. по состоянию на 1 января 2015 года.

Суд при оценке заключения эксперта в порядке, предусмотренном статьями 82,84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в качестве одного из доказательств, не имеющего преопределяющего значения по настоящему делу, находит его достоверным и допустимым, учитывая, что в составе представленного экспертного заключения имеются сведения о квалификации эксперта, проводившего исследования (стаж оценочной деятельности 16 лет), членство в СРО, наличие квалификационного аттестата по оценке недвижимости), а также страхование ответственности экспертной организации и эксперта. Требования, содержащиеся в ст.ст. 2, 3, 4, 6-8, 16 и 17, ч.2 ст.18, ст.ст. 24 и 25 Федерального Закона от 31.05.2011 г. № 73-ФЗ (в редакции от 25.11.2013г.) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской

Федерации», соблюдены. Эксперт предупрежден в установленном законом порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Заключение научно обосновано, составлено с учетом представленных эксперту документов об объекте оценки, не имеет противоречий. Эксперт использовал при оценке нежилого здания метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, обосновав отказ от применения в исследовании затратного и доходного подходов. В отчете присутствуют ссылки на источники используемой информации, копии материалов и распечаток.

Изучив заключение эксперта, принимая во внимание, что доказательства недостоверности выводов эксперта лицами, участвующими по делу, не представлены, суд приходит к выводу о признании надлежащим доказательством по делу об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере его рыночной стоимости, определенной судебной экспертизой.

В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащимися в пункте 24 постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», применительно к положениям статьи 45 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Требование административного истца об обязанности административного ответчика внести в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости нежилого здания в размере равном его рыночной стоимости, удовлетворению не подлежит, поскольку такая обязанность у кадастрового органа возникает в силу закона.

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Законом порядке документов.

Основанием для совершения ФГБУ "Федеральная кадастровая палата" действий по внесению сведений в государственный кадастр недвижимости, связанных с определением кадастровой стоимости объекта недвижимости, является судебный акт.

При таких данных, оснований для удовлетворения требований ООО «О'КЕЙ» в этой части не имеется; кроме того, суд учитывает, что факт неправомерного уклонения ФГБУ "ФКП Росреестра" (филиала по Республике Башкортостан) от внесения сведений об изменении кадастровой стоимости отсутствует.

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

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «О'КЕЙ» об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства равной их рыночной стоимости удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 02:55:020614:263 общей площадью 31904,4 кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Энтузиастов, д.18, в размере его рыночной стоимости 663 130 401,65 руб. по состоянию на 1 января 2015 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 27 декабря 2019 года.

В удовлетворении требования об обязанности административного ответчика установить кадастровую стоимость в ЕГРН с 01.01.2016 года отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья Верховного Суда  
Республики Башкортостан

п/п

Е.А. Старичкова

«КОПИЯ ВЕРНА»  
подпись судьи  
Наименование и  
уполномоченного  
федерального суда  
30.06.2020

