

Верховный Суд Республики Башкортостан
Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Уфа

4 июля 2024 года

Верховный Суд Республики Башкортостан в составе председательствующего судьи Искандарова А.Ф., при секретаре Топаеве Д.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «УК «Торговый центр» к ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация», Министерству земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Публично-правовой компании «Роскадастр» в лице филиала по Республике Башкортостан об оспаривании решения бюджетного учреждения об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

установил:

ООО «УК «Торговый центр» обратилось в Верховный Суд Республики Башкортостан с вышеуказанным административным исковым заявлением, в обоснование которого указывает, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером 02:55:020703:99 площадью 36 105 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Менделеева, д.205, корп. а, кадастровая стоимость которого не соответствует его рыночной стоимости, что нарушает права административного истца как плательщика имущественного налога. Административный истец обратился в ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, однако бюджетным учреждением в удовлетворении заявления отказано. Административный истец просит признать решение бюджетного учреждения незаконным и установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В судебном заседании представитель административного истца Данилова С.Л. поддержала заявленные требования, представитель административного ответчика ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» Лямина А.В. в иске просила отказать.

Иные лица, извещенные о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

При таких обстоятельствах на основании статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ)

суд пришел к выводу о проведении судебного заседания в отсутствие неявившихся лиц.

Рассмотрев заявленные требования, выслушав участников процесса, исследовав письменные доказательства, суд находит административное исковое заявление подлежащим частичному удовлетворению, по следующим мотивам.

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регулируется Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ), Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №135-ФЗ) и Федеральным законом от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон №237-ФЗ).

Федеральным законом от 31 июля 2020 года №269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №269-ФЗ) в Федеральный закон №237-ФЗ введена статья 22.1, регулирующая вопросы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и оспаривания ее результатов.

При этом частью 2 статьи 6 Федерального закона №269-ФЗ установлен переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона №237-ФЗ.

Согласно пункту 1 части 2 статьи 6 Федерального закона №269-ФЗ в течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

В Республике Башкортостан датой перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости постановлением Правительства Республики Башкортостан от 7 декабря 2023 года №713 установлено 1 января 2024 года.

Таким образом, с 1 января 2024 года на территории Республики Башкортостан установлен внесудебный порядок рассмотрения заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной рыночной стоимости.

Согласно части 1 статьи 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, с административным исковым заявлением об оспаривании решений бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, если кадастровая стоимость затрагивает права и обязанности этих лиц.

В соответствии со статьей 22.1 Федерального закона №237-ФЗ кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении

объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей) (часть 1).

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета (часть 2).

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа (часть 5).

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (часть 7).

Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (часть 15).

Как следует из материалов дела и установлено судом, административный истец является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 02:55:020703:99 площадью 36 105 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Менделеева, д. 205, корп. а.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости затрагивает права административного истца как плательщика налога на имущество.

Результаты государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства Республики Башкортостан по состоянию на 1 января 2023 года утверждены приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 26 сентября 2023 года №2363 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Башкортостан: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест по состоянию на 1 января 2023 года», опубликованным на официальном сайте Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан <https://mzio.bashkortostan.ru>.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2023 года утверждена в размере 958 200 000 руб.

14 февраля 2024 года в ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» поступило заявление ООО «УК «Торговый центр» об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.

К указанному заявлению в соответствии с требованиями части 5 статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ был приложен отчет об оценке №2150-ОКС от 1 февраля 2024 года, подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», согласно которому рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 февраля 2024 года составляет 677 464 812 руб.

12 марта 2024 года ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» принято решение №ОРС-02-2024/000007 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной его стоимости. Согласно разделу V решения, причиной отказа послужило несоответствие отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, расчетные и иные ошибки, повлиявшие на итоговый результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

20 марта 2024 года в пределах трехмесячного срока, установленного частью 1 статьи 219 КАС РФ, в суд поступило административное исковое заявление ООО «УК «Торговый центр».

Анализируя вышеуказанные обстоятельства применительно к положениям статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ, суд полагает, что оспариваемое решение было принято полномочным органом и с соблюдением порядка его принятия, что не оспаривается административным истцом.

Согласно части 11 статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ бюджетное учреждение вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости:

1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - решение об установлении рыночной стоимости), указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости;

2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости (далее - решение об отказе в установлении рыночной стоимости).

В соответствии со статьей 11 Федерального закона №135-ФЗ итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки, независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки. Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

В соответствии с пунктами 20 и 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности). В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

Для проверки доводов административного ответчика ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» о несоответствии подготовленного оценщиком отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности и установления рыночной стоимости спорного объекта недвижимости судом назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Агентство независимой экспертизы и оценки».

Согласно заключению эксперта ООО «Агентство независимой экспертизы и оценки» №696/2024 от 10 июня 2024 года, отчет об оценке №2150-ОКС от 1 февраля 2024 года, подготовленный ООО «Первое бюро оценки и экспертизы», не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона №135-ФЗ, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и (или) стандартов и прав оценочной деятельности, в отчете допущены расчетные ошибки, повлиявшие на итоговый результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости, рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная оценщиком в отчете, не подтверждается. Рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 февраля 2024 года составляет 825 887 453 руб.

Суд полагает, что заключение судебной оценочной экспертизы ООО «Агентство независимой экспертизы и оценки» №696/2024 от 10 июня 2024 года соответствует требованиям части 2 статьи 82 КАС РФ, положениям Федерального закона от 31 мая 2001 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», оно дано в письменной форме, содержит подробное описание проведенного исследования и его результаты с указанием примененных методов, ссылки на использованные нормативные правовые акты и литературу, конкретные ответы на поставленные судом вопросы не противоречат действующему законодательству. Оснований не доверять представленному заключению судебной экспертизы у суда не имеется, оно является достоверным и допустимым доказательством.

Эксперт Марданова Л.Я. является незаинтересованным по делу лицом, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной деятельности, состоит в саморегулируемой организации оценщиков и по уровню своего образования, квалификации, стажу оценочной работы отвечает требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, предупреждена об уголовной ответственности по статье 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения.

Отмеченные в экспертном заключении нарушения, допущенные при составлении отчета, отражены в оспариваемом решении ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация».

Заключение эксперта в части наличия в отчете ошибок, повлиявших на определение итоговой рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, не оспаривалось представителями сторон.

В связи с этим суд приходит к выводу о том, что при рассмотрении заявления ООО «УК «Торговый центр» у ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» имелись установленные пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ основания для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

По смыслу положений статьи 227 КАС РФ для признания решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального служащего незаконными необходимо наличие совокупности двух условий - несоответствие оспариваемых решений, действий (бездействия) нормативным правовым актам и нарушение прав, свобод и законных интересов административного истца.

Суд считает, что в данном случае оспариваемое решение ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» соответствует нормативным правовым актам, прав и законных интересов административного истца не нарушает.

Поскольку совокупность указанных в статье 227 КАС РФ условий для признания оспариваемого решения ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» незаконным отсутствует, в удовлетворении заявленных требований в этой части следует отказать.

Обсуждая требования ООО «УК «Торговый центр» об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, суд учитывает следующее.

В силу статьи 3 Федерального закона №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, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект

оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Суд, оценивая доказательства, представленные по настоящему делу, приходит к выводу о необходимости использования в качестве обоснования рыночной стоимости объекта недвижимого имущества заключения эксперта ООО «Агентство независимой экспертизы и оценки» №696/2024 от 10 июня 2024 года, поскольку это заключение является достоверным, допустимым, относимым и достаточным, научно обосновано, составлено с учетом индивидуальных характеристик объекта оценки, не имеет противоречий. В заключении эксперта имеются ссылки на источники используемой информации, копии материалов и распечаток. Отобранные для исследования аналоги идентифицированы по информации из открытых источников сети интернет, соответствуют среднему уровню ценового диапазона в том сегменте рынка, к которому относится объект оценки, и с учетом проведенных корректировок сопоставимы с ним по основным ценообразующим факторам. Анализ рынка экспертом произведен надлежащим образом, правила отбора объектов-аналогов соблюдены, использованная экспертом информация и методология расчетов соответствуют принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Каких-либо возражений относительно определенной экспертом рыночной стоимости объекта оценки сторонами не заявлено.

После исследования судом экспертного заключения стороны о назначении повторной судебной экспертизы не просили, оснований для назначения такой экспертизы по своей инициативе суд не усматривает.

Суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и полагает возможным установить кадастровую стоимость спорного объекта в размере его рыночной стоимости, определенной судебным экспертом.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административное исковое заявление ООО «УК «Торговый центр» удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 02:55:020703:99 площадью 36 105 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Октябрьский, ул. Менделеева, д. 205, корп.а, по состоянию на 1 февраля 2024 года в размере 825 887 453 руб.

В удовлетворении требований ООО «УК «Торговый центр» о признании незаконным решения ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» от 12 марта 2024 года №ОРС-

02-2024/000007 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 4 июля 2024 года.

Судья

А.Ф. Искандаров

Решение (определение) от «04» 07 2024 г.
Верховного Суда Республики Башкортостан
вступило в законную силу «06» 07 2024 г.
Судья Искандаров А.Ф.

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи
Наименование должности
уполномоченного работника аппарата
федерального суда общей юрисдикции
Искандаров А.Ф.
«05» 07 2024 г. (И.О. подпись)

Дарулхоним 024
Республики Башкортостан
пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____

