

Верховный суд Республики Башкортостан
Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г.Уфа

19 декабря 2024 года

Верховный суд Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Салихова Х.А.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Спиридоновым К.В.,
с участием представителя ГБУ Республики Башкортостан «Государственная
кадастровая оценка и техническая инвентаризация» – Валеевой К.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью Управляющая компания «Базис-Инвест» к ГБУ Республики
Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая
инвентаризация», Министерству земельных и имущественных отношений
Республики Башкортостан об оспаривании решений бюджетного учреждения в
отношении заявлений об установлении кадастровой стоимости объектов
недвижимости в размере их рыночной стоимости, установлении кадастровой
стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО Управляющая компания «Базис-Инвест» обратилось в Верховный
суд Республики Башкортостан с административным исковым заявлением об
оспаривании решений бюджетного учреждения в отношении заявлений об
установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их
рыночной стоимости, установлении кадастровой стоимости объектов
недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Административный истец указал, что является собственником помещений
с кадастровыми номерами 02:62:010809:2329, 02:62:010809:2330,
02:62:010809:2331, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, район
Белорецкий, г.Белорецк, ул.Ленина, д.69.

Кадастровая стоимость помещений определена по состоянию на
01.01.2023 г.

Согласно отчета оценщика ООО «Первое бюро оценки и экспертизы»
Шушаковой А.Г. № 2242-ОКС от 17.07.2024 г. рыночная стоимость помещений
определена по состоянию на 01.07.2024 г.

Решениями ГБУ Республики Башкортостан «Государственная
кадастровая оценка и техническая инвентаризация» в удовлетворении заявлений
административного истца об установлении кадастровой стоимости помещений в
размере их рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика, отказано.

По изложенным основаниям административный истец просит решения
ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и

техническая инвентаризация» от 09.09.2024 г. № ОРС-02/2024/000413, № ОРС-02/2024/000414, № ОРС-02/2024/000415 признать незаконными; установить кадастровую стоимость помещений равной рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика, по состоянию на 01.07.2024 г.

Представитель ООО Управляющая компания «Базис-Инвест» – Данилова С.Л. представила ходатайство, в котором просила рассмотреть дело без её участия и установить кадастровую стоимость помещений равной рыночной стоимости на основании заключения судебной экспертизы.

Представитель ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» – Валеева К.А. в судебном заседании просила отказать в удовлетворении административного искового заявления.

Представители ООО Управляющая компания «Базис-Инвест», Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, ППК «Роскадастр», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, администрации муниципального района Белорецкий район Республики Башкортостан на судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела были извещены своевременно и надлежащим образом.

В соответствии с положениями ст.150 КАС РФ, неявка в судебное заседание лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению дела, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав участника судебного заседания, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно п.1 ст.378.2 Налогового кодекса РФ, налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении отдельных видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения.

На территории Республики Башкортостан в соответствии со статьей 1 Закона Республики Башкортостан от 30.10.2014 г. №141-з «О внесении изменений в Закон Республики Башкортостан «О налоге на имущество организаций» с 01.01.2015 г. введен налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества.

В соответствии со ст.22.1 Федерального закона от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка 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).

Бюджетное учреждение в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления об установлении рыночной стоимости направляет заявителю уведомление о поступлении указанного заявления и принятии его к

рассмотрению. Форма уведомления о поступлении заявления об установлении рыночной стоимости и принятии его к рассмотрению, требования к его заполнению, а также требования к формату такого уведомления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки (часть 9).

Заявление об установлении рыночной стоимости подлежит рассмотрению в течение тридцати календарных дней со дня его поступления (часть 10).

Бюджетное учреждение вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости:

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;

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) (пункты 1, 2 части 11).

В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, предусмотренные пунктом 2 части 11 настоящей статьи, послужившие основанием для принятия такого решения (часть 12).

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).

Приказом Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0287 утверждены формы заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и документов, формируемых в связи с рассмотрением такого заявления, требования к их заполнению.

Приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 26.09.2023 г. № 2363 утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов капитального строительства на территории Республики Башкортостан: зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест по состоянию на 01.01.2023 г.

Судом установлено, что административный истец является собственником помещений с кадастровыми номерами 02:62:010809:2329, 02:62:010809:2330, 02:62:010809:2331, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, район Белорецкий, г.Белорецк, ул.Ленина, д.69, что подтверждается выписками из

Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

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

Согласно выписок из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объектов недвижимости, отчета оценщика ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» Шушаковой А.Г. № 2242-ОКС от 17.07.2024 г. кадастровая и рыночная стоимость помещений определена в размере:

Кадастровый номер	Кадастровая стоимость (руб.) по состоянию на 01.01.2023 г.	Рыночная стоимость по отчету (руб.) по состоянию на 01.07.2024 г.
02:62:010809:2329	19828973,98	9365908
02:62:010809:2330	22298307,15	9853225
02:62:010809:2331	18662899,98	8455249

19.08.2024 г. административный истец обратился в ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» с заявлениями об установлении кадастровой стоимости помещений в размере их рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика.

Решениями ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» от 09.09.2024 г. № ОРС-02/2024/000413, № ОРС-02/2024/000414, № ОРС-02/2024/000415 в удовлетворении заявлений административного истца отказано. Причинами для отказа явились использование неполных и (или) недостоверных сведений, расчетные или иные ошибки, повлиявшие на итоговый результат определения рыночной стоимости, нарушение требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке.

Оспариваемые решения приняты ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» в пределах предоставленных полномочий, по установленной форме и в срок в соответствии с требованиями ст.22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, Приказа Росреестра от 06.08.2020 г. № П/0287.

Какие-либо доводы о нарушении бюджетным учреждением процедуры принятия указанных решений административным истцом не приведены.

Определением суда от 31.10.2024 г. назначена судебная экспертиза отчета оценщика, производство которой поручено экспертам ФБУ Башкирская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации.

Согласно заключению эксперта ФБУ Башкирская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации № 2212/6-4-16.2 от 27.11.2024 г. отчет оценщика ООО «Первое бюро оценки и экспертизы» Шушаковой А.Г. № 2242-ОКС от 17.07.2024 г. не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности). Выявленные нарушения допускают неоднозначное

толкование, вводят в заблуждение, рыночная стоимость объектов оценки, определенная в отчете оценщика, не подтверждается.

Рыночная стоимость помещений по состоянию на 01.07.2024 г. составляет: с кадастровым номером 02:62:010809:2329 – 10437000 руб., с кадастровым номером 02:62:010809:2330 – 10135000 руб., с кадастровым номером 02:62:010809:2331 – 8774000 руб.

Суд, оценивая доказательства, представленные по настоящему делу, приходит к выводу, что заключение эксперта ФБУ Башкирская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации № 2212/6-4-16.2 от 27.11.2024 г. является достоверным, допустимым, относимым и достаточным, подготовлено квалифицированным экспертом, компетенция эксперта проверена судом, эксперт предупрежден в установленном законом порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключение составлено с учетом представленных эксперту документов об объектах оценки и доступных сведений об аналогах, выводы эксперта основаны на профессиональных знаниях.

Лицами, участвующими в деле, каких-либо обоснованных доводов, позволяющих подвергать сомнению указанное заключение судебной экспертизы, не приведено, доказательств в опровержение данного заключения не представлено, ходатайств о проведении повторной или дополнительной экспертиз не заявлено.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что требование административного истца о признании незаконными решений бюджетного учреждения подлежит оставлению без удовлетворения. Кадастровая стоимость объектов недвижимости подлежит установлению в размере их рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Руководствуясь ст.ст.175-180 КАС РФ, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Базис-Инвест», поданное 26.09.2024 г., удовлетворить частично.

В удовлетворении требования общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Базис-Инвест» о признании незаконными решений ГБУ Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» от 09.09.2024 г. № ОРС-02/2024/000413, № ОРС-02/2024/000414, № ОРС-02/2024/000415 отказать.

Установить кадастровую стоимость помещения с кадастровым номером 02:62:010809:2329, площадью 346,9 кв.м, назначение: нежилое, наименование: помещение, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, район Белорецкий, г.Белорецк, ул.Ленина, д.69, равной рыночной стоимости в размере 10437000 руб. по состоянию на 01.07.2024 г.

Установить кадастровую стоимость помещения с кадастровым номером 02:62:010809:2330, площадью 390,1 кв.м, назначение: нежилое, наименование: помещение, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, район Белорецкий, г.Белорецк, ул.Ленина, д.69, равной рыночной стоимости в размере 10135000 руб. по состоянию на 01.07.2024 г.

Установить кадастровую стоимость помещения с кадастровым номером 02:62:010809:2331, площадью 326,5 кв.м, назначение: нежилое, наименование: помещение, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, район Белорецкий, г.Белорецк, ул.Ленина, д.69, равной рыночной стоимости в размере 8774000 руб. по состоянию на 01.07.2024 г.

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.

Судья Верховного суда
Республики Башкортостан

Салихов Х.А.

Мотивированное решение суда составлено 20 декабря 2024 года.

Решение (определение) от «19» 12 2024г.
Верховного Суда Республики Башкортостан
вступило в законную силу «21» 01 20 25г.
Судья Салихов Х.А.

29 01 25 Зинетдинова Р.К. ЗИ

Верховный Суд
Республики Башкортостан
пронумеровано и скреплено
печатью 5 листов
подпись