

КОПИЯ

Дело № 3а-289/2019 (№3а-764/2018)

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Брянск

23 января 2019 года

Брянский областной суд в составе:  
председательствующего  
при секретаре  
с участием представителя административного истца

Петраковой Н.П.  
Бердниковой А.А.,

[ ] – Григорян Т.К., представителя административного ответчика Управления имущественных отношений Брянской области Хвалевой О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [ ] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

[ ], являющийся собственником объекта недвижимости, обратился в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания, установленных по состоянию на 1 января 2015 года кадастровой стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: город Брянск, улица 2-я Почепская, строение 34В/1, с кадастровым номером 32:28:0032201:4018, общей площадью 356.9 кв.м., равной его рыночной стоимости в размере 2 133 367 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец ссылался на то, что указанный объект недвижимости принадлежит ему на праве собственности. Кадастровая стоимость указанного объекта значительно превышает рыночную стоимость, чем нарушаются его права как плательщика налога на имущество, поскольку влечет уплату налога на имущество в завышенном размере.

В подтверждение рыночной стоимости представляет отчет об оценке № 000985/18/531 от 13 декабря 2018 года составленный Саморегулируемой организацией Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее ООО СРО ООО «РОО»).

В судебном заседании представитель административного истца Григорян Т.К. поддержал заявленные требования, представитель административного ответчика Управления имущественных отношений Брянской области Хвалева О.А., право административного истца на установление рыночной стоимости, принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости, не оспаривала, возражений на

представленный суду отчет по определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости не заявляла.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра, и картографии по Брянской области просил рассмотреть дело в его отсутствие, административный истец, представители ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Брянской области, Брянской городской администрации в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом, ходатайств суду об отложении дела слушанием не заявляли.

Руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя административного истца [ ] – Григорян Т.К., представителя Управления имущественных отношений Брянской области Хвалевой О.А., исследовав материалы дела, представленные доказательства, отчет об оценке, суд приходит к выводу, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно пункту 15 статьи 20 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается в верховный суд республики, краевой, областной суд, суд города федерального значения.

В абзаце 4 пункта 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости, включая оспаривание решений и действий (бездействия) комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения на основании установления его рыночной стоимости по решению суда, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, внесенные к ЕГРН, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности) 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 суд или комиссию. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

По смыслу статей 24.18, 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в государственный кадастр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда.

Исходя из вышеизложенного, административный истец вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Исходя из положений части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию, на которую установлена его кадастровая стоимость.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Согласно статьи 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей указанного Федерального закона 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, перечисленные в названной статье.

Административному истцу [ ] на праве собственности принадлежит объект недвижимости нежилое помещение, расположенное по

адресу: город Брянск, улица 2-я Почепская, строение 34В/1, с кадастровым номером 32:28:0032201:4018, общей площадью 356.9 кв.м.

Кадастровая стоимость вышеуказанного объекта недвижимости внесена в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Приказом Управления имущественных отношений Брянской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Брянской области» № 1890 от 27 ноября 2015 года. Датой внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости является 28 декабря 2015 года, дата утверждения – 27 декабря 2015 года, дата определения данной кадастровой стоимости – 1 января 2015 года.

С заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости административный истец обратился в суд 24 декабря 2018 года.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной, административный истец представил в суд отчет об оценке № 000985/18/531 от 13 декабря 2018 года составленный ООО СРО ООО «РОО», в соответствии с которым рыночная стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: город Брянск, улица 2-я Почепская, строение 34В/1, с кадастровым номером 32:28:0032201:4018, общей площадью 356.9 кв.м., составила 2 133 367 рублей.

В ходе рассмотрения дела по определению рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости, ответчики, заинтересованные лица, право административного истца на установление рыночной стоимости, принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости, не оспаривали, возражений на представленный суду отчет об оценке не представили, ходатайств о назначении экспертизы по определению рыночной стоимости спорного нежилого здания не заявляли.

Исходя из того, правильность отчета об оценке административными ответчиками, заинтересованными лицами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости нежилого здания, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность представленного суду отчета, не представлено, ходатайств о назначении экспертизы не заявлено, суд не находит оснований сомневаться в том, что по состоянию на 1 января 2015 года кадастровая стоимость нежилого помещения, расположенного по адресу: город Брянск, улица 2-я Почепская, строение 34В/1, с кадастровым номером 32:28:0032201:4018, общей площадью 356.9 кв.м. равна его рыночной стоимости и составляет 2 133 367 рублей.

В соответствии с правилами статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Руководствуясь статьями 248-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Административное исковое заявление [ ] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости нежилого помещения, расположенного по адресу: город Брянск, улица 2-я Почепская, строение 34В/1, с кадастровым номером 32:28:0032201:4018, общей площадью 356.9 кв.м., равную его рыночной стоимости в размере 2 133 367 рублей по состоянию на 1 января 2015 года на период с 01 января 2018 года до даты внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления считать 24 декабря 2018 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: город Брянск, улица 2-я Почепская, строение 34В/1, с кадастровым номером 32:28:0032201:4018, общей площадью 356.9 кв.м в соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Решение может быть обжаловано в течение месяца с даты изготовления в окончательной форме в апелляционную инстанцию Брянского областного суда.

Судья Брянского областного суда

Петракова Н.П.

