

КОПИЯ

дело № За-550/2018

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Брянск

17 декабря 2018 года

Брянский областной суд в составе:

судьи областного суда      Мариной Ж.В.  
при секретаре                    Шепеленко Е.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [ ] к Управлению имущественных отношений Брянской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Брянской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

**УСТАНОВИЛ:**

[ ] обратился в суд с административным иском, ссылаясь на то, что ему на праве собственности принадлежит объект недвижимости – склад, общей площадью 510,6 кв.м, расположенный по адресу: г. Брянск, ул. 2-я Почепская, строение 34В/3, кадастровый номер 32:28:0032201:1790, кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2015 г. определена в размере 14 345 153,82 руб.

Кадастровую стоимость указанного объекта недвижимости [ ] посчитал завышенной, в связи с чем, обратился в Саморегулируемую организацию Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (далее – СРО ООО «РОО») для определения рыночной стоимости указанного объекта недвижимости. Согласно отчету об оценке № 007985/18/395 от 8 октября 2018 г. рыночная стоимость склада, с кадастровым номером 32:28:0032201:1790, по состоянию на 1 января 2015 г., составляет 3 051 969 руб.

В связи с тем, что административный истец является плательщиком налога на имущество физических лиц, а размер налоговых платежей зависит от кадастровой стоимости объектов налогообложения, [ ] считает возможным в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установить кадастровую стоимость указанного объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

[ ] просит установить кадастровую стоимость склада, назначение: нежилое, количество этажей 1, общей площадью 510,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. 2-я Почепская, строение 34В/3,

кадастровый номер 32:28:0032201:1790, определенной по состоянию на 1 января 2015 г., в размере 3 051 969 руб.

Представитель [REDACTED] Григорян Т.К. поддержал исковые требования по основаниям, изложенным в административном иске.

От административного истца [REDACTED] и представителя Управления Росреестра по Брянской области Богушевской Н.С. поступили ходатайства с просьбой рассмотреть дело в их отсутствие. Судом указанные ходатайства удовлетворены.

Представитель Управления имущественных отношений Брянской области, представители заинтересованных лиц ФГБУ «ФКП Росреестра», Брянской городской администрации в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом. С учетом надлежащего извещения лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного разбирательства, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, в соответствии с ч. 2 ст. 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав пояснения представителя административного истца, исследовав материалы дела, суд находит административное исковое заявление подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости по состоянию на 31 августа 2018 г. [REDACTED] является собственником объекта недвижимости – склада, назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 510,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. 2-я Почепская, строение 34В/3, кадастровый номер 32:28:0032201:1790.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости по состоянию на 31 августа 2018 г. кадастровая стоимость объекта недвижимости - склада, с кадастровым номером 32:28:0032201:1790 составляет 14 345 153,82 руб., дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость – 1 января 2015 г., дата внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН – 28 декабря 2015 г., реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости – 27 ноября 2015 г. № 1890, дата утверждения кадастровой стоимости в ЕГРН – 27 декабря 2015 г. 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 г. (приложение № 1, порядковый номер 555267).

Рассматривая заявленные исковые требования, суд приходит к следующему.

В соответствии с абз. 2,4 ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также – Закон об оценочной деятельности) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Исходя из положений статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, пункта 6 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее - постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28) с административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

В связи с тем, что [ ] является плательщиком налога на имущество физических лиц, он имеет право на оспаривание кадастровой оценки принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимого имущества.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

В силу ст. ст. 70, 246 КАС РФ при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых письменных доказательств является отчет оценщика.

Административном истцом в подтверждение поданного иска представлен отчет СРО ООО «РПО» № 007985/18/395 от 8 октября 2018 г., согласно которому рыночная стоимость склада, с кадастровым номером 32:28:0032201:1790, общей площадью 510,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. 2-я Почепская, строение 34В/3, по состоянию на 1 января 2015 г. составляет 3 051 969 руб.

Из разъяснений, данных в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28 следует, что 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 соответствии с ч. 1 ст. 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены

настоящим Федеральным законом, признается достоверной, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Проверяя представленный административным истцом отчет на соответствие законодательству об оценочной деятельности, суд исходит из того, что согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (далее – ФСО) № 1, 2, 3, 7 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 оценки, последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата; перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Как следует из материалов дела, содержание отчета свидетельствует о том, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта оценщик придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; отчет базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в отчете приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; оценщиком учтено месторасположение объекта недвижимости, проанализирован рынок аналогичных объектов недвижимости, идентичных району расположения объекта оценки.

В соответствии с абзацем 1 статьи 4 Закона об оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

Отчет о рыночной стоимости спорного объекта недвижимости составлен оценщиком Барменковой М.В., которая является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (далее – ООО «РОО»), имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», что подтверждается свидетельством о членстве, выданным ООО «РОО» 13 мая 2018 г., имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, необходимые дипломы, имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика Барменковой М.В., застрахованы, что подтверждается полисом от 18 июля 2018 г.

В ходе рассмотрения дела административные ответчики не оспаривали обоснованность представленного административным истцом отчета о рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, доказательств иного

размера его рыночной стоимости не представили, ходатайств о назначении по делу экспертизы не заявляли.

Оценивая отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности [ ], суд полагает, что он соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе, Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития Российской Федерации №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2014 г., № 611 от 25 сентября 2014 г., и находит его допустимым доказательством по делу, поскольку оценка произведена на основании исследования и анализа рынка недвижимости.

Сравнительный подход оценщика основан на определении стоимости оцениваемой недвижимости с учетом цены продажи аналогичных объектов. Доходный подход оценщика основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Для получения итоговой стоимости объекта оценки оценщик получила достаточную по качеству и объему информацию для определения рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного и доходного подходов.

С учетом изложенного суд считает возможным установить кадастровую стоимость объекта недвижимости, склада, назначение: нежилое здание, количество этажей 1, общей площадью 510,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. 2-я Почепская, строение 34В/3, кадастровый номер 32:28:0032201:1790, равной его рыночной стоимости, по состоянию на 1 января 2015 г., в размере 3 051 969 руб.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28, 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.

Из материалов административного дела следует, что [ ] обратился в суд с указанным административным заявлением 13 ноября 2018 г.

Установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 НК РФ, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (п. 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. № 28).

На основании изложенного суд удовлетворяет административное исковое заявление [REDACTED], устанавливает кадастровую стоимость объекта недвижимости, принадлежащего истцу на праве собственности, в размере его рыночной стоимости.  
Руководствуясь ст.ст. 180, 249 КАС РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Административное исковое заявление [REDACTED],  
поданное в суд 13 ноября 2018 г., удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения, кадастровый номер 32:28:0032201:1790, площадью 510,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Брянск, ул. 2-я Почепская, строение 34В/3, в размере рыночной стоимости 3 051 969 руб., по состоянию на 1 января 2015 г.

Вновь установленная кадастровая стоимость объекта недвижимости подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Брянского областного суда в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий  
судья Брянского областного суда

Ж.В. Марина



<b>«КОПИЯ ВЕРНА»</b>	
подпись судьи	
Секретарь судебного заседания	
Агапенко ЕВ Р	
22	от 20 г.

Решение/определение вступило	
в законную силу	
«22» Октября 2018 г.	
Секретарь с/з	