

ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Уфа [REDACTED]

Верховный Суд Республики Башкортостан в составе:
председательствующего судьи Тазетдиновой Г.А.,
при секретаре судебного заседания Латыповой Р.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью [REDACTED] к Государственному бюджетному учреждению
Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая
инвентаризация», Министерству земельных и имущественных отношений
Республики Башкортостан, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в
лице филиала по Республике Башкортостан, Управлению Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике
Башкортостан об установлении кадастровой стоимости земельного участка
равной рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО [REDACTED] обратилось в Верховный Суд Республики
Башкортостан с административным исковым заявлением об установлении
кадастровой стоимости земельного участка равной рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал,
что является собственником земельного участка с кадастровым номером
[REDACTED] категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: для эксплуатации производственной базы, общей площадью
[REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: установлено относительно
ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира:
Республика Башкортостан, г. Уфа, [REDACTED]
[REDACTED] Установленная кадастровая стоимость спорного земельного участка
значительно превышает рыночную стоимость, что влечет увеличение
налоговых платежей, на основании изложенного, административный истец
просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимости равной
рыночной стоимости по состоянию на [REDACTED] года.

Представитель административного истца [REDACTED] Султанова
И.А. административный иск поддержала, просила удовлетворить, пояснила, что
с результатами судебной экспертизы истец согласен.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений
Республики Башкортостан Валеева К.А. и представитель Государственного

бюджетного учреждения Республики Башкортостан «Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация» Култыгина Т.Г. административный иск считают необоснованным, просили в удовлетворении иска отказать, возражений к заключению судебной экспертизе не имеет.

Представители административных ответчиков ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управления «Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, что подтверждается отчетами об отслеживании почтовых отправлений, реестром отправки исходящей корреспонденции, сведений об уважительных причинах неявки не представили.

В соответствии с положениями статей 150, 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие неявившихся лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, явка которых не признана судом обязательной.

Выслушав лиц, участвующих в рассмотрении дела, исследовав и оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Исходя из положений части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ) юридические лица и

граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Пунктом 6 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» разъяснено, что с заявлением, административным иском с 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 (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

На основании частей 4, 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ заявление об оспаривании может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости, определенной в результате проведения новой государственной кадастровой оценки или по итогам оспаривания кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, или в соответствии со статьей 16 данного Федерального закона. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

В части 4 статьи 18 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ указано, что в случае изменения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 данного Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, в котором в суд подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Положениями части 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ установлено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с данным Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 24 апреля 2017 года № 183 «О дате перехода к проведению государственной кадастровой

оценки в Республике Башкортостан» установлена дата перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ с 1 июня 2017 года.

Судом установлено, что истец является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, район [REDACTED], следовательно, общество имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости участка в размере действительной рыночной стоимости.

Приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18 октября 2019 года № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года» кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] категории «земли населенных пунктов» была утверждена в размере 8 831 426,11 рублей.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, административный истец представил в суд отчет об оценке, подготовленный индивидуальным предпринимателем Ахметшиной Г.С. от [REDACTED], в соответствии с которым рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию [REDACTED] года составляет 2 164 000 рублей.

Одним из источников сведений о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела, являются заключения экспертов (статья 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

По ходатайству представителя административного истца, с целью определения действительной рыночной стоимости земельных участков, определением Верховного Суда Республики Башкортостан от 6 августа 2020 года по делу назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости земельного участка, проведение которой поручено эксперту ООО «Информ-эксперт» Газдалетдинову А.М.

Согласно заключению эксперта ООО «Информ-эксперт» Газдалетдинова А.М. [REDACTED] года рыночная стоимость земельного участка составила 4 130 699 рублей 41 копейки по состоянию на [REDACTED] года.

Суд, оценив представленные доказательства в их совокупности, при объективном и непосредственном исследовании, приходит к выводу, что заключение судебной экспертизы, выполненное экспертом ООО «Информ-эксперт» Газдалетдиновым А.М. соответствует требованиям Федерального

закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебной-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Заключение подготовлено лицом, обладающим специальными познаниями в указанной области и содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта оценки, содержит подробное описание проведенного исследования стоимости объекта оценки. Приведенные в заключении судебной экспертизы выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение. Профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами. Итоговое суждение о величине рыночной стоимости оцениваемого земельного участка основано экспертом на исчерпывающем анализе ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Каких-либо доказательств того, что рыночная стоимость данного земельного участка является иной, чем отражено в экспертном заключении, суду лицами, участвующими в деле не представлено.

Эксперт Газдалетдинов А.М. провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов. Все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертиза назначалась непосредственно судом; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности.

При таких обстоятельствах, у суда не имеется оснований не доверять заключению эксперта и с учетом требований статей 82, 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, оценив данное заключение на предмет относимости, допустимости и достоверности, суд принимает его в качестве доказательства, подтверждающего требования административного истца, оснований для назначения повторной или дополнительной экспертизы не усматривается.

На основании изложенного, оценив представленные по делу доказательства в совокупности, в том числе названное выше экспертное заключение, суд полагает возможным удовлетворить заявленное административным истцом требование.

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

РЕШИЛ:

административный иск общества с ограниченной ответственностью [REDACTED] об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, [REDACTED] [REDACTED], равной рыночной стоимости по состоянию на [REDACTED] года в размере 4 130 699 рублей 41 копейка.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать [REDACTED] года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции, через Верховный Суд Республики Башкортостан в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Верховного Суда
Республики Башкортостан

п/п

Г.А. Тазетдинова

Копия верна
Судья Верховного Суда
Республики Башкортостан



Г.А. Тазетдинова

Республика Башкортостан
Прономеровано и скреплено
печатью _____ листов
подпись _____

Судья Тазетдинова Г.А.

Дело № [REDACTED]

(номер дела в суде первой инстанции [REDACTED])

ЧЕТВЕРТЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Нижний Новгород [REDACTED] года

Судебная коллегия по административным делам Четвертого
апелляционного суда общей юрисдикции в составе
председательствующего Ходус Ю.А.,
судей Мироновой Н.В., Калугина Д.М.
при секретаре Горине А.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью [REDACTED] к Государственному бюджетному
учреждению Республики Башкортостан «Государственная кадастровая
оценка и техническая инвентаризация», Федеральному государственному
бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице
филиала по Республике Башкортостан, Управлению Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике
Башкортостан, Министерству земельных и имущественных отношений
Республики Башкортостан об установлении кадастровой стоимости
земельного участка равной его рыночной стоимости

по апелляционной жалобе Министерства земельных и имущественных
отношений Республики Башкортостан на решение Верховного Суда
Республики Башкортостан от [REDACTED] года, которым
административное исковое заявление общества с ограниченной
ответственностью [REDACTED] удовлетворено.

Заслушав доклад судьи Четвертого апелляционного суда общей
юрисдикции Мироновой Н.В., судебная коллегия по административным
делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции,

установила:

административный истец общество с ограниченной ответственностью
[REDACTED] (далее [REDACTED], административный истец, Общество)
обратилось в Верховный Суд Республики Башкортостан с административным
исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного
участка равной его рыночной стоимости.

В обоснование требований, изложенных в административном исковом
заявлении, административный истец указал, что является собственником
земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория
земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для

эксплуатации производственной базы, общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, район [REDACTED], кадастровая стоимость которого определена на основании приказа Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18 октября 2019 года № 1443 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков Республики Башкортостан в составе земель отдельных категорий по состоянию на 1 января 2019 года» по состоянию на [REDACTED] года в размере 8 831 426,11 рублей.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости указанного земельного участка, административный истец представил отчет об оценке, подготовленный индивидуальным предпринимателем Ахметшиной Г.С. от [REDACTED], в соответствии с которым рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию [REDACTED] года составляет 2 164 000 рублей.

Административный истец считает, что установленная кадастровая стоимость земельного участка, значительно превышающая рыночную стоимость, нарушает его права, необоснованно увеличивая размер земельного налога, в связи с чем просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] равной его рыночной стоимости по состоянию на [REDACTED] года.

Решением Верховного Суда Республики Башкортостан от [REDACTED] года, административное исковое заявление [REDACTED] удовлетворено.

Установлена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Уфа, район [REDACTED], равной рыночной стоимости по состоянию на [REDACTED] года в размере 4 130 699,41 рубль.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать [REDACTED] года.

С решением Верховного Суда Республики Башкортостан от [REDACTED] года не согласилось Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее Министерство) и предъявило апелляционную жалобу, в которой содержится требование об отмене упомянутого решения суда.

В обоснование доводов, изложенных в апелляционной жалобе, Министерство указало, что решение вынесено с нарушением норм материального и процессуального права, в частности, при неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, и подлежит отмене. Судом неверно определена рыночная стоимость спорного объекта

недвижимости, поскольку экспертное заключение является недопустимым доказательством, так как оно составлено с нарушением Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартам оценки, а также общей методологии оценки. Экспертное заключение вводит в заблуждение относительно корректности полученного результата и сопоставимости подобранных объектов аналогов. Таким образом, итоговая рыночная стоимость земельного участка в заключении эксперта является заниженной и определена экспертом некорректно.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, о времени и месте судебного заседания извещены в соответствии с требованиями главы 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ).

Учитывая требования статьи 150 КАС РФ, положения статьи 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, гарантирующие равенство всех перед судом, в соответствии с которыми неявка лица в суд есть его волеизъявление, свидетельствующее об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в разбирательстве, а потому не является преградой для рассмотрения дела, судебная коллегия считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся по делу лиц.

На основании части 1 статьи 308 КАС РФ суд апелляционной инстанции рассматривает административное дело в полном объеме и не связан основаниями и доводами, изложенными в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Оценив имеющиеся в деле доказательства, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия приходит к следующему.

В силу части 1 статьи 4 КАС РФ каждому заинтересованному лицу гарантируется право на обращение в суд за защитой нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов, в том числе в случае, если, по мнению этого лица, созданы препятствия к осуществлению его прав, свобод и реализации законных интересов либо на него незаконно возложена какая-либо обязанность, а также право на обращение в суд в защиту прав других лиц или в защиту публичных интересов в случаях, предусмотренных КАС РФ и другими федеральными законами.

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 390 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 настоящего Кодекса.

Исходя из положений части 1 статьи 245 КАС РФ, статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ) юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском о признании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (статья 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ).

Согласно пункту 1.1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка на основании установления его рыночной стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением указанной комиссии или решением суда, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

На основании частей 4, 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ заявление об оспаривании может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости, определенной в

результате проведения новой государственной кадастровой оценки или по итогам оспаривания кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, или в соответствии со статьей 16 данного Федерального закона. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Положениями части 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ установлено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с данным Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Постановление Правительства Республики Башкортостан от 24 апреля 2017 года № 183 «О дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в Республике Башкортостан» установлена дата перехода к проведению государственной кадастровой оценки в Республике Башкортостан в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в Республике Башкортостан – 1 июня 2017 года.

Из материалов дела следует, что административный истец ООО [REDACTED] является собственником земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственной базы, общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, [REDACTED] (л.д.36,37 т.1), кадастровая стоимость которого определена Приказом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан от 18 октября 2019 года № 1443 по состоянию на [REDACTED] года в размере 8 831 426,11 рублей.

Аналогичные сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости содержатся в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (л.д.32 т.1).

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости спорного земельного участка, административный истец представил отчет об оценке ИП Ахметшиной Г.С. от [REDACTED], согласно которому рыночная стоимость спорного земельного участка по состоянию [REDACTED] года составляет 2 164 000 рублей (л.д.64-140 т.1).

В ходе рассмотрения дела с целью определения действительной рыночной стоимости спорного земельного участка по ходатайству административного истца определением Верховного Суда Республики Башкортостан от [REDACTED] года по делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Информ-эксперт».

Согласно заключению эксперта ООО «Информ-эксперт» Газдалетдинова А.М. [REDACTED] года, рыночная стоимость

земельного участка по состоянию на [REDACTED] года составил 4 130 699,41 рубль (л.д.18-239 т.1, л.д.1-55 т.2).

Удовлетворяя требования административного истца, суд первой инстанции исходил из того, что заключение эксперта ООО «Информ-эксперт» Газдалетдинова А.М. [REDACTED] года соответствует требованиям федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, Федеральным стандартам оценки; эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения; содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта оценки, содержит подробное описание проведенного исследования стоимости объекта оценки; выводы эксперта не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; профессиональное суждение эксперта относительно рыночной стоимости объекта оценки полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами, в связи с чем у суда первой инстанции не возникло сомнений в правильности или обоснованности заключения эксперта.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они мотивированы, обоснованы, соответствуют материалам дела, сделаны с учетом оценки представленных доказательств и основаны на правильном применении законодательства, регулирующего спорные правоотношения.

В апелляционной жалобе Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан указало, что экспертное заключение изготовлено с нарушением требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки, заключение эксперта вводит в заблуждение относительно корректности полученного результата и занижения итоговой стоимости по объектам оценки; с учетом уточнения сопоставимых объектов-аналогов итоговая рыночная стоимость земельного участка в заключении эксперта определена с нарушениями, занижена и не является корректной.

Судебная коллегия с данными доводами апелляционной жалобы согласиться не может в силу следующего.

Как следует из заключения экспертизы, рыночная стоимость земельного участка определена сравнительным подходом к оценке, методом сравнения продаж, основанном на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В пункте 10 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 (далее – ФСО № 1), указано, что объект-аналог это объект, сходный по

основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с пунктом 13 ФСО № 1 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно пункту 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что заключение эксперта выполнено в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, соответствует требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки и нормам Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», содержит подробное описание проведенного исследования с указанием примененных методов и все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта оценки, обоснование сделанных в его результате выводов и ответы на поставленные судом вопросы. Заключение эксперта является ясным и полным, не допускает неоднозначного толкования полученных результатов, выводы эксперта не являются противоречивыми. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное образование, длительный стаж экспертной работы.

Вопреки доводам апелляционной жалобы заключение эксперта не вводит в заблуждение относительно корректности полученного результата и не занижает итоговую стоимость объекта оценки.

Из исследовательской части заключения эксперта следует, что стоимость объекта оценки определена путем сравнения оцениваемого объекта с другими объектами-аналогами с соответствующим внесением

корректировок на различие объектов - аналогов к объекту оценки. Экспертом произведен анализ рынка объекта оценки, подробно описан процесс оценки объекта недвижимости с обоснованием применения сравнительного подхода и отказа от применения доходного и затратного подходов, правильно определен сегмент рынка, к которому относится объект оценки.

При отборе объектов - аналогов эксперт использовал сведения о продаваемых объектах, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ними по ценообразующим факторам, с применением корректирующих коэффициентов.

Судебная коллегия полагает, что подбор объектов-аналогов и использование соответствующих коэффициентов экспертом произведены корректно, выводы сделаны с учетом особенностей соответствующего сегмента рынка в соответствующий период и иных заслуживающих внимание обстоятельств.

Доказательств, опровергающих достоверность величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, определенной судебной экспертизой, лицами, участвующими в деле, в порядке статей 62, 63, 247 КАС РФ не представлено и в материалах дела не имеется, ходатайств о назначении повторной экспертизы в суде апелляционной инстанции не заявлено.

Другие доводы апелляционной жалобы аналогичны доводам, заявлявшимся административным ответчиком в суде первой инстанции, которым в решении суда дана надлежащая правовая оценка, оснований для несогласия с которой судебная коллегия не усматривает.

Решение суда основано на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании представленных сторонами доказательств, правовая оценка которым дана судом надлежащим образом. Нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения применены судом правильно.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену или изменение решения, судом допущено не было.

Оснований для отмены или изменения решения суда не имеется.

Судебная коллегия по административным делам Четвертого апелляционного суда общей юрисдикции, руководствуясь статьями 309, 311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

определила:

решение Верховного Суда Республики Башкортостан от [REDACTED] года оставить без изменения, апелляционную жалобу Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан – без удовлетворения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в соответствии с главой 35 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в течение шести месяцев в кассационном порядке в Шестой кассационный суд общей юрисдикции (город Самара) через Верховный Суд Республики Башкортостан.

Мотивированное апелляционное определение составлено [REDACTED] года.

Председательствующий

Судьи:

Мартинова Г.А.

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи

Наименование
уполномоченного
федерального органа
исполнительной власти

Гарева Е.Т.

«19.01.2019» (подпись)

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН
ОБЛАСТНОЙ СУД
* 21-П *

Верховный Суд
Республики Башкортостан
пронумеровано и сирова
печатью _____
подпись _____

