

**ВЕРХОВНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**РЕШЕНИЕ**  
дело № 3-374/2015

КОПИЯ

05 августа 2015 года

г. Уфа

Верховный суд Республики Башкортостан в составе:  
председательствующего судьи Старичковой Е.А.,  
при секретаре Хабировой И.И.,  
с участием представителя заявителя Ганиева Р.Т. – Галиханова Д.Р.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по  
заявлению Ганиева Рината Тагировича об установлении кадастровой  
стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости,

**установил:**

Ганиев Р.Т., являясь арендатором земельного участка с кадастровым номером 02:55:020416:106, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский район, ул.Трамвайная, д.4/2, обратился в Верховный Суд Республики Башкортостан с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, мотивируя требование тем, что кадастровая стоимость земельного участка в результате проведенной массовой оценки земельных участков, расположенных в городском округе г.Уфа Республики Башкортостан в размере 14 604 287,56 руб., не соответствует его рыночной стоимости, определенной в отчете «Об определении рыночной стоимости земельного участка» от 04.06.2015 г. № 87-15, выполненном оценщиком ООО «Центр оценки и права» и подтвержденным заключением эксперта общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» № 2742/2015 от 09.06.2015г. Данное обстоятельство нарушает его законные интересы в части уплаты экономически обоснованной арендной платы за используемый земельный участок.

Заявитель просил установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 июня 2014 года в размере 4 786 000,00 руб.

В качестве заинтересованных лиц по делу признаны Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Администрация городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

В судебном заседании представитель заявителя Ганиева Р.Т. – Галиханов Д.Р. действующий по доверенности от 21.05.2015г., заявленные

требования поддержал, указав при этом, что с выводами эксперта, приведенными в заключении по результатам исследований в рамках назначенной судебной экспертизы по определению рыночной стоимости земельного участка согласен.

В судебное заседание представители заинтересованных лиц Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Башкортостан, надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания, не явились, ходатайства об отложении судебного заседания не заявили, уважительные причины неявки в суд не представили.

От представителя Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан Габдрафиковой Г.Ф. в суд поступило заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя заинтересованного лица.

Заявитель Ганиев Р.Т. в суд не явился, обеспечив участие в процессе представителя по доверенности.

Руководствуясь ст. 167 ГПК Российской Федерации, согласно которой неявка в судебное заседание лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не является препятствием к рассмотрению заявления, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителей заявителя и заинтересованного лица, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом избираемый истцом способ защиты права должен соответствовать характеру и последствиям нарушения и обеспечивать восстановление нарушенных прав.

В силу части 5 статьи 1, части 5 статьи 4 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом. Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Пунктами 11, 14 части 2 статьи 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» установлено, что в государственный кадастр недвижимости вносятся, в том числе, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и разрешенном использовании земельного участка.

Использование земли в Российской Федерации является платным, и одной из форм платы за использование земли является арендная плата

пункт 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 23.06.2014г. № 171-ФЗ).

В силу статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Как следует из пунктов 1, 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

В соответствии со статьей 6 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образования, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Согласно положениям статьи 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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.

Таким образом, положения вышеуказанных правовых норм допускают не только определение кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном нормативно-правовыми актами, но и установление рыночной стоимости земельного участка, а также возможность определения кадастровой стоимости земельного участка, исходя из его рыночной стоимости.

Права лица, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости, могут быть защищены посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о рыночной стоимости земельного участка.

При этом определение кадастровой стоимости в размере рыночной обусловлено исключительно выбором иной модели ее исчисления и не означает оспаривание достоверности государственной кадастровой оценки земельного участка и законности акта об её утверждении.

Действующее законодательство не содержит ограничений, препятствующих арендатору объекта недвижимости как лицу, имеющему самостоятельный правовой интерес, обратиться в установленном законом порядке в суд в целях установления кадастровой стоимости в размере равной его рыночной стоимости. При этом право на обжалование результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости арендаторами таких объектов не находится в прямой зависимости от того, применяется ли

кадастровая стоимость арендуемого объекта для расчета арендных платежей в силу закона или в силу договора.

Из материалов дела следует, что Ганиеву Р.Т. из земель населенных пунктов предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 02:55:020416:106, площадью 4786 кв.м, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский район, ул.Трамвайная, д.4/2.

Договор аренды земельного участка №7г-13 от 08.05.2014 г. заключен с Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан на основании приказа №283 от 06.03.2014 года сроком по 05 марта 2019 года.

Согласно расчету годовой арендной платы, являющегося неотъемлемой частью вышеуказанного договора аренды, арендная плата рассчитана по формуле, включающей кадастровую стоимость земельного участка.

По кадастровому паспорту № 02/15/1-415195 от 26.05.2015 г. данный земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование: для мелкооптовой базы и складов, административных зданий, на кадастровый учет земельный участок поставлен 14.02.2007 года.

В 2014 году в Республике Башкортостан проведен очередной тур работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель городского округа город Уфа Республики Башкортостан по состоянию на 01 июня 2014 года, результаты которой утверждены постановлением Администрации городского округа г.Уфа Республики Башкортостан № 5860 от 30.12.2014 года «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан», опубликованным 30.12.2014 года в газете «Вечерняя Уфа».

В соответствии с вышеуказанным постановлением, исходя из удельного показателя кадастровой стоимости по разрешенному виду использования вышеуказанного земельного участка, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:020416:106, площадью 4 786 кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский район, ул.Трамвайная, д.4/2, составила 14 604 287,56 руб.

Оспаривая указанную кадастровую стоимость земельного участка, заявитель представил в материалы дела отчет об оценке в отношении земельного участка от 04.06.2015 г. № 87-15, выполненный оценщиком ООО «Центр оценки и права», в соответствии с которым рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:020416:106 по состоянию на 1 июня 2014 года определена в размере 3 806 000,00 руб.

Соответствие указанного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям статьи 17.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, подтверждено положительным экспертным заключением эксперта общероссийской общественной

организации «Российской общество оценщиков» № 2742/2015 от 09.06.2015г.

Принимая во внимание значительное расхождение между кадастровой стоимостью земельного участка и его рыночной стоимостью, определенной в отчете по оценке, судом по ходатайству заявителя назначена судебная экспертиза по установлению рыночной стоимости земельного участка, проведение которой поручено эксперту ООО «Деловые консультации».

Согласно заключению эксперта ООО «Деловые консультации» Исангужина И.Я. от 28.07.2015 года №05.2015 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 02:55:020416:106, площадью 4 786 кв.м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский район, ул.Трамвайная, д.4/2, определена в размере 4 047 000,00 руб. по состоянию на 01 июня 2014 года.

Суд при оценке заключения эксперта в порядке, предусмотренном ст.ст. 67, 86 ГПК РФ, в качестве одного из доказательств, не имеющего преопределяющего значения по настоящему делу, находит его достоверным и допустимым, учитывая, что в составе представленного экспертного заключения имеются сведения о квалификации эксперта, проводившего исследования.

Требования, содержащиеся в ст.ст. 2, 3, 4, 6-8, 16 и 17, ч.2 ст.18, ст.ст. 24 и 25 Федерального Закона от 31.05.2011 г. № 73-ФЗ (в редакции от 25.11.2013г.) «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», предъявляемые к судебно-экспертным учреждениям, не являющихся государственными судебно-экспертными учреждениями, соблюдены. Эксперт предупрежден в установленном законом порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Заключение научно обосновано, составлено с учетом представленных эксперту документов об объекте оценки, не имеет противоречий, выводы эксперта сделаны на основе сравнительного анализа, при котором экспертом использованы три аналога земельных участков по назначению – под строительство производственно-складского комплекса, производственно-коммерческого объекта недвижимости, производственной базы, расположенных в районах Черниковка и Шакша города Уфы Республики Башкортостан с типовыми условиями о доступности необходимых городских инженерных коммуникаций, высокой транспортной доступности. Информация получена по данным интернет-сайта, содержащим все необходимые данные о достоверности предложений по продаже объектов недвижимости на условиях, указанных в экспертном заключении на актуальную дату (декабрь 2013г., март 2014 г.). В заключении произведены корректировки по виду права на объект недвижимости, площади земельного участка с применением коэффициента скидки на торг.

Изучив заключение эксперта, учитывая, что рыночная стоимость земельного участка установлена экспертным путем в ходе назначенной судом экспертизы, принимая во внимание, что доказательства недостоверности выводов эксперта заинтересованными лицами по делу не представлены, суд полагает заключение экспертизы надлежащим доказательством, которое

20  
может быть положено в основу вывода о рыночной стоимости спорного земельного участка в размере, установленном экспертом.

В случае изменения кадастровой стоимости земельного участка по решению суда в порядке ст.24.18 ФЗ «Об оценочной деятельности», сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, учитываются при определении налоговой базы начиная с налогового периода, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При таких обстоятельствах, определение кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости по состоянию на вышеуказанную дату не влечет её изменения с указанной даты и применяется в соответствии с вышеприведенной ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Руководствуясь ст. 66 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 24.18, 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. ст.12, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**решил:**

заявление Ганиева Рината Тагировича об установлении кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости, обратившегося в Верховный суд Республики Башкортостан 19 июня 2015 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка из категории земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:55:020416:106, площадью 4 786 кв.м, с разрешенным использованием: для мелкооптовой базы и складов, административных зданий, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г.Уфа, Калининский район, ул.Трамвайная, д.4/2, в размере его рыночной стоимости 4 047 000,00 рублей по состоянию на 01 июня 2014 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Верховный Суд Республики Башкортостан.

Судья Верховного Суда  
Республики Башкортостан



Е.А. Старичкова

