

**ВЕРХОВНЫЙ СУД  
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

Павленко ул., д. 2, г. Симферополь,  
Республика Крым, 295000  
тел. (3652) 55-39-06, 55-38-29  
факс (3652) 55-39-06  
55-39-01  
e-mail: [vs.krm@sudrf.ru](mailto:vs.krm@sudrf.ru)

28.11.2022 №2а-130/2022  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

г. Симферополь,  
Республика Крым

**Представителю административного  
истца Фадееву М.В.**

бул. Ураева, д. 3, кв.88, г. Йошкар-Ола,  
Республика Марий Эл, 424038  
[mariurist@yandex.ru](mailto:mariurist@yandex.ru)

**Совет министров  
Республики Крым**

пр. Кирова, 13, г. Симферополь,  
Республика Крым, 295005  
[sovmin@rk.gov.ru](mailto:sovmin@rk.gov.ru)

**Министерство имущественных и  
земельных отношений**

**Республики Крым**  
ул. Севастопольская, 17,  
г. Симферополь,  
Республика Крым, 295015  
[minimzem@mzem.rk.gov.ru](mailto:minimzem@mzem.rk.gov.ru)

**ГБУ РК «Центр землеустройства и  
кадастровой оценки»**

ул. Кечкеметская, д.114,  
г. Симферополь,  
Республика Крым, 295050  
[mail@czko.ru](mailto:mail@czko.ru)

Верховный Суд Республики Крым направляет в Ваш адрес копию решения суда от 17 ноября 2022 года, для сведения.

Приложение: по тексту на 8 л.

**Судья Верховного Суда  
Республики Крым**



**Н.В. Кучеренко**



**КОПИЯ**

Дело №2а-130/2022

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

17 ноября 2022 года

город Симферополь

Верховный Суд Республики Крым в составе:  
судьи Верховного Суда Республики Крым - Кучеренко Н.В.,  
при секретаре – Климовой Е.В.,  
с участием представителей административных ответчиков – Шароватовой Ю.В.,  
Ибрагимова А.Ш., Янушкевич Н.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному иску Общества с ограниченной ответственностью [REDACTED]

к Совету министров Республики Крым, Министерству имущественных и  
земельных отношений Республики Крым, Государственное бюджетное учреждение  
Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровой оценки»,  
заинтересованные лица Администрация города Феодосии Республики Крым,  
Управление ФНС России по Республике Крым, Государственный комитет по  
государственной регистрации и кадастру Республики об установлении в отношении  
объекта недвижимости его рыночной стоимости,

**установил:**

26 апреля 2022 года Общество с ограниченной ответственностью [REDACTED]  
обратился в Верховный Суд Республики Крым с  
административным иском об установлении кадастровой стоимости Торгового  
павильона, назначение: нежилое, общая площадь 151,6 кв.м., кадастровый номер  
90:24:03 [REDACTED], расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, пгт.  
Коктебель, [REDACTED] равной его рыночной стоимости в размере 6 167 000  
рублей, на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость,  
01 января 2019 года.

Требования мотивированы тем, что административному истцу на праве  
собственности принадлежит вышеуказанное здание, кадастровая стоимость  
которого установлена на дату 01.01.2019 в размере 12 766 842 рублей 07 копеек.  
Считая этот размер завышенным, административный истец обратился к оценщику в  
целях установления рыночной стоимости строения и, согласно Отчёту, рыночная  
стоимость указанного торгового павильона на эту же дату составила 6 167 000  
рублей. Поскольку кадастровая стоимость указанного торгового павильона  
существенно превышает его рыночную стоимость, нарушаются права и законные  
интересы административного истца, как налогоплательщика налога на недвижимое  
имущество.

Определениями Верховного Суда Республики Крым от 29 апреля, 26 мая 2022  
года к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены:



Администрация города Феодосии Республики Крым, Управление ФНС России по Республике Крым, Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики; в качестве соответчика - Государственное бюджетное учреждение Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровый оценки».

В связи с проведением по административному делу судебной оценочной экспертизы, административный истец, уточнив 07 ноября 2022 года заявленные иски, просил установить кадастровую стоимость данного объекта недвижимости по результатам судебной оценочной экспертизы по административному делу в сумме 6 456 409 рублей.

В судебном заседании представители административных ответчиков Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым по доверенности по доверенности - Шароватова Ю.В., Государственного бюджетного учреждения Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровой оценки» по доверенностям - Ибрагимов А.Ш., Янушкевич Н.Н. административный иск не признали, считая его необоснованным.

Иные лица, участвующие в административном деле, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Выслушав явившихся представителей административных ответчиков, исследовав материалы административного дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 3 Федерального закона от 03 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (часть 2 статьи 3 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ).

В соответствии с положениями частей 1, 2 статьи 6 Федерального закона от 03 июля 2016 года №237-ФЗ, государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации). Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (далее - бюджетное учреждение).

В силу части 1 статьи 7 Федерального закона от 03.07.2016 №237-ФЗ, полномочиями бюджетных учреждений в сфере государственной кадастровой оценки являются: 1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки; 2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и



объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик; 3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости; 4) рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости; 5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения; 5.1) рассмотрение заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости и принятие решений по ним; б) иные полномочия, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

15 ноября 2018 года Советом министров Республики Крым принято постановление №544 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Республики Крым и о внесении изменений в постановление Совета министров Республики Крым от 27 июня 2014 года №157».

Пунктом 2 постановления Совета министров Республики Крым от 15.11.2018 №554 предусмотрено, что Министерство имущественных и земельных отношений Республики Крым определено уполномоченным исполнительным органом государственной власти Республики Крым по осуществлению полномочий, предусмотренных Федеральным законом от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», за исключением принятия решения об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Согласно пункту 2 приказа Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым от 26.11.2018 №2888 «О проведении в Республике Крым государственной кадастровой оценки», Государственное бюджетное учреждение Республики Крым «Центр землеустройства и кадастровой оценки» наделено полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости: зданий, помещений, расположенных на территории Республики Крым.

14 октября 2019 года Советом министров Республики Крым принято распоряжение №1253-р «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости - зданий, помещений, расположенных на территории Республики Крым», в соответствии с которым определена кадастровая стоимость, в том числе, указанного административными истцами здания.

Положения части 1 статьи 14 Федерального закона от 03 июля 2016 года №237-ФЗ предусматривают, что определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Как установлено судом и следует из материалов дела, [ ] на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 90:24:03 [ ], общая площадь 151,6 кв.м., в виде торгового павильона расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, пгт. Коктебель [ ]



Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 90:24:03 от 02 февраля года №КУВИ-001, кадастровая стоимость заявленного объекта недвижимости определена по состоянию на 01 января 2019 года и составляет 12 766 842 рублей 07 копеек (т.1 л.д. 6).

В силу положений части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, части 1 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года №237-ФЗ, результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии со статьей 57 Конституции Российской Федерации, каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы.

Обязанность по уплате налога на имущество физических лиц определена главой 32 Налогового кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 400 Налогового кодекса Российской Федерации, налогоплательщиками налога (далее в настоящей главе - налогоплательщики) признаются физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 настоящего Кодекса.

Объектом налогообложения признается расположенное в пределах муниципального образования следующее имущество: 1) жилой дом; 2) квартира, комната; 3) гараж, машино-место; 4) единый недвижимый комплекс; 5) объект незавершенного строительства; 6) иные здание, строение, сооружение, помещение (пункт 1 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации).

Таким образом, в силу положений статьи 403 Налогового кодекса Российской Федерации, обращение административного истца обусловлено уплатой налога на имущество, налоговая база для исчисления которого определяется как кадастровая стоимость объекта недвижимости.

В пункте 6 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 с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) 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).



При таких обстоятельствах, Верховный Суд Республики Крым приходит к выводу, что результаты определения кадастровой стоимости этого объекта недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца, являющегося плательщиком налога на имущество физических лиц в соответствующем налоговом периоде, размер которого определяется исходя из его кадастровой стоимости. Изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости на основании установления его рыночной стоимости по решению суда учитывается для целей налогообложения в порядке, установленном статьёй 403 Налогового кодекса Российской Федерации.

В связи с этим, Верховный Суд Республики Крым считает, что административный истец вправе в судебном порядке оспорить результаты определения кадастровой стоимости этого объекта недвижимости на основании установления в отношении него рыночной стоимости.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца, тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

В соответствии с положениями статьи 70 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, 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 независимого оценщика.

Административный истец в обоснование заявленного требования предоставил Отчёт об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости Частнопрактикующего оценщика Макарова А.Н. №151120211 от 15 ноября 2021 года, согласно которому по состоянию на 01 января 2019 года рыночная стоимость объекта составляет 6 167 000 рублей (т. 1 л.д. 18-106).

Исходя из разъяснений пунктов 20, 23 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», 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 случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (статьи 12 и 13 Закона об



оценочной деятельности).

Суд может поставить перед экспертом вопрос об установлении рыночной стоимости, а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой.

Для установления обоснованности либо необоснованности заявленных исковых требований и проверки поступивших возражений, определением Верховного Суда Республики Крым от 09 июня 2022 года по административному делу назначалась судебная оценочная экспертиза.

Согласно выводам, содержащимся в заключении эксперта судебной оценочной экспертизы №1532/6-4 от 30 сентября 2022 года, проведенной во исполнение определения Верховного Суда Республики Крым от 09 июня 2022 года, при изучении материалов дела эксперт пришёл к выводу, что предоставленный административным истцом Отчёт об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки. При этом, выявленные нарушения повлияли на размер рыночной стоимости объекта недвижимости.

Одновременно экспертом самостоятельно установлена рыночная стоимость вышеуказанного нежилого здания по состоянию на 01 января 2019 года в размере 6 456 409 рублей.

Суд, приходит к выводу, что вышеуказанное заключение эксперта является объективным и достоверным доказательством по административному делу, замечаний или возражений относительно него не поступило. При этом, каких-либо ходатайств о назначении дополнительной или повторной экспертизы сторонами не заявлялось.

При вышеизложенных обстоятельствах, суд пришёл к выводу о том, что заявленные уточнённые исковые требования ООО являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов по административному делу, суд исходит из того, что признанная экономически обоснованной рыночная стоимость объекта недвижимости ниже кадастровой стоимости менее, чем в два раза, и подобная разница, в данном случае, не свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при её применении к конкретному объекту недвижимости, признаётся судом приемлемым и допустимым диапазоном отклонения в стоимости объекта недвижимости с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки.



При этом, суд учитывает, что именно выводы экспертного заключения положены судом в основу решения при установлении рыночной стоимости земельного участка.

Кроме того, удовлетворение настоящего административного иска сводится к реализации административными истцами в судебном порядке права на приведение кадастровой стоимости объекта недвижимости, принадлежащего на праве собственности, в соответствие с рыночной стоимостью, определённой с учётом его индивидуальных характеристик.

В связи с чем, судебные расходы административного истца подлежат отнесению за счёт административного истца.

Руководствуясь статьями 20, 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

**решил:**

Административный иск Общества с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_ - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости: нежилого здания, наименование - торговый павильон, с кадастровым номером 90:24:03 \_\_\_\_\_, общей площадью 151,6 кв.м., расположенного по адресу: Республика Крым, г. Феодосия, пгт. Коктебель, \_\_\_\_\_ равной его рыночной стоимости в размере 6 456 409 (шесть миллионов четыреста пятьдесят шесть тысяч четыреста девять) рублей 00 копеек, на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, – 01 января 2019 года.

Решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

Судебные расходы по настоящему административному делу отнести за счёт административного истца.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции путём подачи апелляционной жалобы через Верховный Суд Республики Крым в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

**Судья Верховного Суда  
Республики Крым**

**подпись**

**Н.В. Кучеренко**

Решение суда составлено в окончательной форме 25 ноября 2022 года.





КОПИЯ

Дело №2а-130/2022

Решение не вступило в законную силу.

Судья:

Н.В. Кучеренко

Помощник судьи:

О.М. Тарасова

Оригинал решения подшит в материалы административного дела №2а-130/2022 и находится в производстве Верховного Суда Республики Крым.

Судья:

Н.В. Кучеренко

Помощник судьи:

О.М. Тарасова





Верховный Суд Республики  
Крым  
пронумеровано и скреплено  
печатью \_\_\_\_\_ листов  
Судья \_\_\_\_\_  
Секретарь \_\_\_\_\_



*[Signature]*  
О.М. Тарасова

*[Signature]*  
Н.В. Юрьевна

*[Signature]*  
О.М. Тарасова

*[Signature]*  
Н.В. Юрьевна

Верховного Суда Республики Крым  
ул. Мельникова, администрация Верховного Суда Республики Крым  
295000, Симферополь, Республика Крым  
Тел: 8(800) 100 3030