

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

08 сентября 2017 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:

председательствующего Старцевой Т.Г.,

при секретаре Пономаревой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-657/2017 по административному исковому заявлению Неклюдова Ильи Владимировича к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

Неклюдов И.В. обратился в суд с административным исковым заявлением, уточненным в порядке ст. 46 КАС РФ, к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец сослался на то, что ему на праве собственности принадлежит нежилое здание (склад готовой продукции) с кадастровым номером 71:00:000000:74239 общей площадью 1 360,1 кв.м, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных – 0, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, п. Косая Гора, ул. Шмидта, д. 16.

Полагает, что утвержденная актом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 13.01.2017 года № 71/ТО/17-31/1 кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости по состоянию на 13.01.2017 года в размере 14 053 641,28 рублей значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество физических лиц.

В соответствии с отчетом ООО «Альянс-капитал» от 21.06.2017 года № 71-1711-1 рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на ту же дату составляет 7 489 000 рублей.

На основании изложенного административный истец просит установить кадастровую стоимость вышеназванного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости в размере 7 489 000 рублей.

В судебное заседание административный истец Неклюдов И.В. не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Представитель административного истца Неклюдова И.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил рассмотреть дело в его отсутствие, заявленные требования поддержал, просил их удовлетворить с учетом результатов проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

Представитель административного ответчика - Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте

судебного разбирательства извещался надлежащим образом. Возражений по существу заявленных требований и заключения судебной экспертизы не представлено.

Представитель заинтересованного лица - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие на усмотрение суда. Возражений по существу заключения судебной экспертизы не представлено.

Представитель заинтересованного лица - Правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил вынести решение в соответствии с действующим законодательством и в отсутствие представителя правительства, однако полагает, что рассмотрение заявленных требований и оценка судом доказательств, подтверждающих рыночную стоимость объектов недвижимости, должны осуществляться, в том числе, с учетом интересов всего общества, направленных на стабильное и прогнозируемое финансовое обеспечение деятельности государства и муниципальных образований.

Представитель заинтересованного лица - администрации г. Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном заявлении просил о рассмотрении дела в отсутствие представителя администрации.

В связи с вступлением в действие с 15.09.2015 года Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), в соответствии со статьей 3 Федерального закона от 08.03.2015 года № 22-ФЗ, статьями 20, 245-247 КАС РФ, данное дело подлежит рассмотрению и разрешению в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации.

Исходя из положений части 4 статьи 247 КАС РФ, суд счел возможным рассмотреть данное дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

На основании частей 1, 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях.

Согласно части 2 статьи 7, части 5 статьи 8 указанного закона в кадастр недвижимости, входящий в Единый государственный реестр недвижимости, в числе иных сведений вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Неклюдову И.В. на праве собственности принадлежит нежилое здание (склад готовой продукции) с кадастровым номером 71:00:000000:74239 общей площадью 1 360,1 кв.м, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных – 0, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, п. Косая Гора, ул. Шмидта, д. 16, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2017 года № 71-0-1-21/4002/2017-5566.

Согласно положениям пункта 1 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации жилой дом, жилое помещение (квартира, комната), гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства, иные здание,

строение, сооружение, помещение относятся к объектам налогообложения по налогу на имущество физических лиц.

Налогоплательщиками указанного налога признаются физические лица, обладающие правом собственности на вышеупомянутое имущество (статья 400 Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 399 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество физических лиц устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Согласно пункту 1 статьи 402 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с учетом положений статьи 5 настоящего Кодекса.

Законом Тульской области от 20.11.2014 года № 2219-ЗТО установлена единая дата начала применения на территории Тульской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения – 1 января 2016 года.

Кадастровая стоимость принадлежащего Неклюдову И.В. объекта недвижимости установлена в размере 14 053 641,28 рублей и определена по состоянию на 13.01.2017 года в соответствии с актом ФГБУ «ФКП «Росреестра» по Тульской области от 13.01.2017 года № 71/ТО/17-31/1 путем умножения площади объекта на удельный показатель кадастровой стоимости – 10 332,80 рублей за кв.м, утвержденный постановлением Правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области».

Указанная кадастровая стоимость внесена 13.01.2017 года филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 18.05.2017 года № 71/ИСХ/17-239985.

Таким образом, исходя из приведенных выше нормативных правовых актов, вышеупомянутое нежилое здание с кадастровым номером 71:00:000000:74239

является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц, исчисляемому исходя из его кадастровой стоимости.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", регламентирующая рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости, в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

В силу статьи 24.20 указанного Федерального закона в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или 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 кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

С целью определения рыночной стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости административный истец обратилась к оценщику ООО «Альянс-капитал» Заварзину М.И.

В соответствии с отчетом об оценке от 21.06.2017 года № 71-1711-1, выполненным данным оценщиком, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на 13.01.2017 года составляет 7 489 000 рублей.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Отчет об оценке объекта оценки является итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ).

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 года № 254, отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим

Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

По смыслу положений статьи 17.1 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ в отношении отчета об определении кадастровой (рыночной) стоимости может быть проведена экспертная оценка саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик (оценщики), составивший отчет, на предмет соответствия данного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям данного Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

В целях подтверждения правильности и достоверности вышеупомянутого отчета и определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» Белобрагину А.А.

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении названной экспертной организации от 25.08.2017 № б/н, отчет ООО «Альянс-капитал» от 21.06.2017 года № 71-1711-1 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 13.01.2017 года подтверждается.

Данное экспертное заключение суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ, поскольку оно выполнено компетентным специалистом в области оценочной деятельности, имеющим продолжительный опыт работы в сфере оценки, основано на материалах дела и результатах аналитической работы по изучению данных о ценах предложений на сопоставимые (аналогичные) объекты на дату оценки, а изложенные в нем выводы научно обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В силу абзаца 2 статьи 24.15 названного Федерального закона датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

На основании статьи 24.19 того же Федерального закона при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в таких случаях является дата внесения сведений о нем в Единый государственный реестр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости определена по состоянию на 13.01.2017 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта в размере 7 489 000 рублей в отчете ООО «Альянс капитал» от 21.06.2017 года № 71-1711-1 и подтверждена заключением ЗАО «Р.О.С Эксперт Маркетинг» от 25.08.2017 года № б/н.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости названного объекта недвижимости – 13.01.2017 года, рыночная стоимость находящегося в собственности административного истца объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованных судом отчете и экспертном заключении, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Правильность вышеупомянутого заключения судебной экспертизы лицами, участвующими в деле, не оспаривалась и ничем не опровергнута; с ходатайствами о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица в установленном законом порядке не обращались.

Таким образом, анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в отчете ООО «Альянс-капитал» от 21.06.2017 года № 71-1711-1 и подтвержденная заключением эксперта ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 25.08.2017 года № б/н в размере 7 489 000 рублей значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же объекта в размере 14 053 641,28 рублей, что затрагивает права и обязанности административного истца как плательщика налога на имущество физических лиц.

То обстоятельство, что установленная кадастровая стоимость объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, определенную отчетом и экспертным заключением, не свидетельствует о недостоверности названных документов, поскольку в нормативных правовых актах не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости объекта недвижимости и его рыночной стоимости, не устанавливается также презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

При таких данных, исходя из приведенных выше норм материального права и, принимая во внимание, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объектов, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена в размере его рыночной стоимости – 7 489 000 рублей, в

связи с чем заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Исходя из положений статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которой в данном случае является день обращения административного истца с административным иском в Тульский областной суд – 19.07.2017 года.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление Неклюдова Ильи Владимировича к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого здания (склада готовой продукции) с кадастровым номером 71:00:000000:74239 общей площадью 1 360,1 кв.м, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных – 0, расположенное по адресу: Тульская область, г. Тула, п. Косая Гора, ул. Шмидта, д. 16, равной его рыночной стоимости в размере 7 489 000 рублей.

В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи административным истцом заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного лица с административным иском в Тульский областной суд – 19.07.2017 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Тульского областного суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий
Копия верна.
Судья



Т.Г.Старцева

Т.Г.Старцева

