

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

08 августа 2017 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Голомидовой И.В.,
при секретаре Хромовой М.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-468/2017 по административному исковому заявлению Матяша Николая Алексеевича к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области, Управлению Росреестра по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

установил:

Матяш Н.А. обратился в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, указав в обоснование заявленных требований на то, что он является собственником нежилого здания с кадастровым номером 71:30:020501:1939, общей площадью 2420,3 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ш. Одоевское.

Полагает, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости, утвержденная по состоянию на 29.06.2016 года в размере 26 053 561,38 рублей, является необоснованно завышенной, что затрагивает его права и обязанности налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости Матяш Н.А. обратился в ООО «Альянс-Капитал». В соответствии с отчетом об оценке № 71-389-1 от 10.05.2017 года, выполненным оценщиком данной организации, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на 29.06.2016 года составляет 14 048 000 рублей, в связи с чем административный истец просил установить кадастровую стоимость названного объекта недвижимости равную его рыночной стоимости в указанном размере.

Административный истец Матяш Н.А. и его представитель по доверенности Усенко Д.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представители административных ответчиков правительства Тульской области, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, в представленных суду ходатайствах просили рассмотреть дело в отсутствие представителя, ссылаясь на то, что не оспаривают заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, в том числе размеру рыночной стоимости.

Представитель административного ответчика ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещался надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие. В ранее представленных письменных пояснениях указывая на отсутствие материально-правовой заинтересованности, просил вынести решение на усмотрение суда.

Исходя из положений статей 150, 151, части 4 статьи 247 КАС РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

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, Матяш Н.А. является собственником нежилого здания с кадастровым номером 71:30:020501:1939, общей площадью 2420,3 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ш. Одоевское.

Данные обстоятельства подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 12.04.2017 года № 71-0-1-21/4002/2017-4303 и не оспариваются лицами, участвующими в деле.

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).

Исходя из положений статьи 400 Налогового кодекса Российской Федерации, административный истец, как собственник вышеупомянутого объекта недвижимости, относится к налогоплательщикам указанного налога.

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.

Решением Тульской городской Думы от 28.11.2014 года № 4/75 (ред. от 28.10.2015 г.) «Об установлении и введении в действие на территории муниципального образования город Тула налога на имущество физических лиц» установлен и введен в действие с 1 января 2015 года на территории муниципального образования город Тула налог на имущество физических лиц (п. 1); установлено, что налоговая база по налогу в отношении объектов налогообложения определяется исходя из кадастровой стоимости (п. 2).

Таким образом, исходя из приведенных выше нормативных правовых актов, вышеупомянутое нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество, исчисляемого исходя из его кадастровой стоимости.

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» утверждены

результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области, учтенных в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 15 июля 2015 года, включая кадастровую стоимость таких объектов (приложения № 1 - № 27), а также средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) кадастровых кварталов на территории Тульской области (приложения № 28 - № 54); минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов) Тульской области (приложение № 55).

Оспариваемая кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1939, сведения о котором внесены в Единый государственный кадастр недвижимости 29.06.2016 года, рассчитана в соответствии с Порядком определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 года № 113, путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденного Постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414, на площадь здания; утверждена актом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 29.12.2016 года и установлена в размере 26 053 561,38 рублей.

Указанная кадастровая стоимость была внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 29.12.2016 года, что следует из имеющихся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 12.04.2017 года № 71/ИСХ/17-169942, а также письма филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 05.06.2017 года № 05-6067.

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 или иной 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.

С целью определения рыночной стоимости вышеупомянутого здания Матяш Н.А. обратился в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетом об оценке № 71-389-1 от 10.05.2017 года, выполненным оценщиком данной организации, рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 29.06.2016 года составляет 14 048 000 рублей.

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.

В целях установления соответствия названного выше отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также в целях подтверждения правильности и достоверности определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 29.06.2016 года судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» Белобрагину А.А.

Согласно выводам, содержащимся в заключении от 26.06.2017 года названного эксперта, отчет ООО «Альянс-Капитал» № 71-389-1 от 10.05.2017 года 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» и федеральным стандартам оценки, а рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная в названном отчете, подтверждается.

Данное заключение эксперта суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ, поскольку оно выполнено специалистом в области экономической и оценочной деятельности, а изложенные в нём выводы обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

О несогласии с указанным отчетом об оценке ООО «Альянс-Капитал» № 71-389-1 от 10.05.2017 года, заключением эксперта ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 26.06.2017 года другими лицами, участвующими в деле, включая и административных ответчиков, в процессе судебного разбирательства не заявлялось. С ходатайствами о назначении повторной судебной экспертизы в целях проверки правильности определения рыночной стоимости спорного объекта недвижимости указанные лица не обращались.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления оспариваемой кадастровой стоимости объекта недвижимости – 29.06.2016 года, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу вышеуказанного объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованном судом отчете, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 КАС РФ, в материалы дела не представлено.

С учетом изложенного сомневаться в достоверности и правильности выводов отчета ООО «Альянс-Капитал» № 71-389-1 от 10.05.2017 года у суда не имеется. Данный отчет суд считает достоверным и допустимым доказательством применительно к положениям статей 59, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

То обстоятельство, что оспариваемая кадастровая стоимость объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете, не свидетельствует о недостоверности последнего, 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, принимая во внимание, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, 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 оспариваемая кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1939 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на основании отчета ООО «Альянс-Капитал» № 71-389-1 от 10.05.2017 года, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Поскольку кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу на праве собственности объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», надлежащим административным ответчиком по настоящему административному делу является Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административные исковые требования Матяша Николая Алексеевича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 71:30:020501:1939, общей площадью 2420,3 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Привокзальный район, ш. Одоевское, равной его рыночной стоимости в размере 14 048 000 рублей по состоянию на 29.06.2016 года.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в государственный кадастр недвижимости датой подачи Матяшем Н.А. административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного физического лица в суд – 18 апреля 2017 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Тульского областного суда через суд, принявший решение, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий

(подпись)

И.В. Голомидова

Копия верна. Судья

И.В. Голомидова

Вступило в законную силу

« 12 » 09 20 17 г.

Секретарь

Г.М.М.

