

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

30 октября 2017 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Щербаковой Н.В.,
при секретаре Щепотине П.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-769/2017 по административному исковому заявлению Сулла Ольги Александровны к правительству Тульской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

установил:

Сулла О.А. обратилась в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением к правительству Тульской области, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, указав в обоснование заявленных требований на то, что является собственником пристроенного нежилого помещения с кадастровым номером 71:29:010701:1223, площадью 578,7 кв.м, расположенному по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, пос. Гипсовый, ул.Рудничная, д.18.

Полагает, что утвержденная кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 в размере 18 752 021,19 рублей, является необоснованно завышенной, что затрагивает ее права и обязанности как налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости Сулла О.А. обратилась в ООО «Альянс-капитал». В соответствии с отчетом об оценке №71-2913 от 29.08.2017 года, выполненным ООО «Альянс-капитал», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 составляет 4 915 000 рублей.

На основании изложенного, просила установить кадастровую стоимость названного выше объекта недвижимости, равную его рыночной стоимости в соответствии с отчетом ООО «Альянс-капитал» № 71-2913 от 29.08.2017 года в размере 4 915 000 рублей.

Определением судьи Тульского областного суда от 01.09.2017 года к участию в деле в качестве административного ответчика привлечено Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Тульской области, которое исключено из числа заинтересованных лиц.

В судебное заседание административный истец Сулла О.А., ее представитель по доверенности Усенко Д.В. не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, просили о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель административного ответчика правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие. В представленном ранее суду письменном ходатайстве ссылался на то, что Управление Росреестра по Тульской области не оспаривает 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 ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие. В представленных суду возражениях ссылался на то, что ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области не является ответчиком по делу, поскольку истцом действия органа по установлению кадастровой стоимости объекта фактически не оспариваются.

Представитель заинтересованного лица администрации муниципального образования г. Новомосковск Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Исходя из положений 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 части 5 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в ред. до 01.01.2017 года) кадастровый учет объектов недвижимости осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 4 указанного Закона сведения в государственный кадастр недвижимости вносились органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном законом порядке документов.

Пунктом 11 части 2 статьи 7 того же Закона предусмотрено, что в государственный кадастр недвижимости, в числе иных сведений, вносились сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В силу Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» государственный кадастровый учет объектов недвижимости с 01.01.2017 года осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно статье 7 указанного Закона сведения в Единый государственный реестр недвижимости вносятся органом регистрации прав на основании поступивших в этот орган в установленном законом порядке документов.

Пунктом 1 части 5 статьи 8 данного Закона предусмотрено, что в кадастр недвижимости в числе дополнительных сведений вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Сулла О.А. является собственником встроенного пристроенного нежилого помещения с кадастровым номером 71:29:010701:1223, площадью 578,7 кв.м, расположенному по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, пос. Гипсовый, ул. Рудничная, д.18.

Данные обстоятельства подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права от 03.05.2007 года, выпиской из ЕГРН от 15.08.2017 года и не оспаривается лицами, участвующими в деле.

Согласно положениям ст. 400 НК РФ физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 401 настоящего Кодекса, признаются налогоплательщиками налога на имущество физических лиц.

В соответствии с пп.6 п.1 ст. 401 НК РФ объектом налогообложения признаются расположенные в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) здания, строения, сооружения, помещения.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, если указанный порядок определения налоговой базы 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 (ст. 402 НК РФ).

В соответствии с Федеральным законом от 04.10.2014 N 284-ФЗ "О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц", Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Тульской области от 20.11.2014 N2219-ЗТО "Об установлении единой даты начала применения на территории Тульской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения", Уставом муниципального образования город Новомосковск, решением собрания депутатов муниципального образования город Новомосковск от 28.10.2014 № 17-3 "О налоге на имущество физических лиц" с 1 января 2015 года на территории муниципального образования город Новомосковск введен налог на имущество физических лиц, в отношении которого установлено, что налоговая база по налогу в отношении объектов налогообложения определяется исходя из кадастровой стоимости.

Постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 «Об утверждении результатов определения кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области» утверждены новые результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Тульской области по состоянию на 15.07.2015 года.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 определена в соответствии с актом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости №71/ТО/17-4826/41 от 10.05.2017 года по состоянию на 19.11.2015 года в размере 18 752 021,19 рублей. Вышеуказанная стоимость внесена в государственный кадастр недвижимости 10.05.2017 года.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N135-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.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

С целью определения рыночной стоимости указанного объекта недвижимости административный истец обратился в ООО «Альянс-капитал».

В соответствии с отчетом об оценке №71-2913 от 29.08.2017 года, выполненным ООО «Альянс-капитал», рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 составляет 4 915 000 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 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.

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 статей 17.1, 24.16, 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 08.06.2015 N 145-ФЗ) отчет об определении кадастровой (рыночной) стоимости подлежит обязательной экспертной оценке экспертами 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.

По ходатайству административного истца в целях подтверждения рыночной стоимости принадлежащего административному истцу объекта недвижимости судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг».

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 29.09.2017 года, отчет ООО «Альянс-капитал» №71-2913 от 29.08.2017 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности. Рыночная стоимость указанного объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223, определенная в отчете ООО «Альянс-капитал» №71-2913 от 29.08.2017 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 экономической и 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.

Как следует из акта определения кадастровой стоимости объектов недвижимости оспариваемая кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 определена по состоянию на 19.11.2015 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта в отчете ООО «Альянс-капитал» №71-2913 от 29.08.2017 года, подтвержденном экспертным заключением ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 29.09.2017 года.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости объекта недвижимости, рыночная стоимость находящегося в собственности у административного истца объекта являлась иной, чем отражено в исследованных судом отчете и заключении эксперта, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 59 КАС РФ, в материалы дела не представлено.

Таким образом, анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в отчете ООО «Альянс-капитал» №71-2913 от 29.08.2017 года, подтвержденном экспертным заключением ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 29.09.2017 года, рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, что затрагивает права и обязанности административного истца как налогоплательщика.

То обстоятельство, что установленная кадастровая стоимость объекта недвижимости превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете, не свидетельствует о его недостоверности, 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 кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:29:010701:1223 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете ООО «Альянс-капитал» №71-2913 от 29.08.2017 года, подтвержденном экспертным заключением ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 29.09.2017 года.

В силу части 4 статьи 38 КАС РФ по делам о пересмотре кадастровой стоимости объектов в размере рыночной административным ответчиком является государственный орган или орган местного самоуправления, утвердивший результаты определения кадастровой стоимости, в связи с чем, требования Сулла О.А. подлежат удовлетворению к ФГБУ «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:

административное исковое заявление Сулла Ольги Александровны удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость встроенного пристроенного нежилого помещения с кадастровым номером 71:29:010701:1223, площадью 578,7 кв.м, расположенному по адресу: Тульская область, г. Новомосковск, пос. Гипсовый, ул.Рудничная, д.18, по состоянию на 19.11.2015 года равной его рыночной стоимости в размере 4 915 000 рублей.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости датой подачи Сулла О.А. административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеуказанного объекта недвижимости является день обращения указанного лица в суд – 30 августа 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.

Решение принято в окончательной форме 30 октября 2017 года.

Председательствующий

(подпись)

Н.В. Щербакова

Копия верна.

Судья

