

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 августа 2020 г.

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Голомидовой И.В.,
при секретаре Селютиной О.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-329/2020 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью Коммерческое предприятие «РИФМ» к правительству Тульской области, Государственному учреждению Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации», Управлению Росреестра 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 объектов недвижимости равной их рыночной стоимости,

установил:

общество с ограниченной ответственностью Коммерческое предприятие «РИФМ» (далее – Общество) обратилось в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав в обоснование заявленных требований на то, что оно является собственником нежилых помещений 71:30:040102:718 и 71:30:030212:9571.

Полагает, что кадастровая стоимость указанных объектов недвижимости, утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 13.11.2019 № 540 по состоянию на 01.01.2019, является необоснованно завышенной, что затрагивает права и обязанности Общества как налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости объектов недвижимости административный истец обратился ООО «Центр бизнес-консалтинга».

В соответствии с отчетами об определении величины рыночной стоимости объектов недвижимости № О-007-2020 от 24.03.2020 и № О-008-2020 от 24.03.2020, выполненные вышеназванным оценщиком, рыночная стоимость принадлежащих административному истцу объектов недвижимости по состоянию на 01.01.2019 составляет 13 647 000 рублей для объекта с кадастровым номером 71:30:040102:718 и 12 616 000 рублей для объекта с кадастровым номером 71:30:030212:9571.

На основании изложенного Общество просило установить кадастровую стоимость названных выше объектов недвижимости, равную их рыночной стоимости, указанной в отчетах № О-007-2020 и № О-008-2020.

Представитель административного истца по доверенности Миронов А.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель административного ответчика ГУ ТО «Областное бюро технической инвентаризации» в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие и в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель административного ответчика правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие, ссылаясь на то, что 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 судебного разбирательства извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие и вынести решение на усмотрение суда в связи с отсутствием правового интереса Учреждения по заявленным требованиям.

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, ссылаясь на то, что Управление не имеет материально-правового и процессуально-правового интереса к заявленному требованию, не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), 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 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная кадастровая учет недвижимости 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, Общество является собственником

нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:040102:718 площадью 626,1 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Советский район, ул. Фрунзе, д. 25;

нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:030212:9571 площадью 738 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Металургов, д. 45а.

Данные обстоятельства подтверждаются свидетельствами о государственной регистрации права на объекты недвижимости от 06.05.2010 и 13.09.2007, выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 21.05.2020 №№ 71/101/006/2020-937, 71/101/006/2020-938 и не оспариваются лицами, участвующими в деле.

Согласно положениям пункта 1 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, относится к объектам налогообложения по налогу на имущество для российских организаций, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 настоящего Кодекса.

Налогоплательщиками указанного налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество организаций устанавливается настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом, законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязательен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 настоящего Кодекса.

Законом Тульской области от 24.11.2003 № 414-ЗТО (с последующими изменениями и дополнениями) на территории Тульской области установлен и введен налог на имущество организаций. В соответствии со статьей 1-1 данного Закона, введенной в действие Законом Тульской области от 29.05.2014 № 2121-ЗТО, налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке правительством Тульской области, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации распоряжением министерства имущественных и земельных отношений Тульской области № 4175 от 22.11.2019 года определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество определяется как кадастровая стоимость, на 2020 год, в состав которого вошли и принадлежащие административному истцу объекты недвижимости с кадастровыми номерами 71:30:040102:718 и 71:30:030212:9571 (№№ п/п 5199, 4867).

Таким образом, исходя из приведенных выше нормативных правовых актов, вышеназванные нежилые помещения являются объектами налогообложения по налогу на имущество организаций, исчисляемому из их кадастровой стоимости.

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определено, что государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» Постановлением правительства

Тульской области от 14.11.2018 № 477 в 2019 году (по состоянию на 1 января 2019 года) государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области проведена Государственным учреждением Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации».

Постановлением правительства Тульской области от 13.11.2019 № 540 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области» кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:040102:718 и 71:30:030212:9571 определена по состоянию на 01.01.2019 в размерах 19 318 918,94 рублей и 18 672 795,05 рублей соответственно (№№ п/п 323 755, 267 041 приложения № 22 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 15.01.2020, что следует из имеющихся в материалах дела выписок из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости от 21.05.2020 №№ 71/ИСХ/20-181997, 71/ИСХ/20-181996.

Статья 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 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.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 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 № 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 № 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 объектов недвижимости административный истец обратился к ООО «Центр бизнес-консалтинга».

В соответствии с отчетами об определении величины рыночной стоимости объектов недвижимости от 24.03.2020 № О-007-2020 и от 24.03.2020 № О-008-2020, выполненными оценщиком вышеназванной организации, рыночная стоимость принадлежащих административному истцу объектов недвижимости по состоянию на 01.01.2019 составляет 13 647 000 рублей для объекта с кадастровым номером

71:30:040102:718 и 12 616 000 рублей для объекта с кадастровым номером 71:30:030212:9571.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 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 названных выше отчетов требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также в целях подтверждения правильности и достоверности определенной оценщиком рыночной стоимости объектов оценки судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «НОКИ» Павловой Е.Б.

Согласно выводам, содержащимся в заключении от 30.07.2020 названного эксперта, отчеты от 24.03.2020 № О-007-2020 и от 24.03.2020 № О-008-2020 соответствуют 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», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности, а рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 71:30:040102:718 и 71:30:030212:9571, определенная в названных отчетах, подтверждается.

Данное заключение эксперта 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 области оценки, основано на материалах дела, исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, а изложенные в нём выводы научно обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

Иных доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости нежилых помещений рыночная стоимость принадлежащих административному истцу вышеназванных объектов недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованных судом отчетах, подтвержденных заключением судебной оценочной экспертизы, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 КАС РФ, в материалы дела не представлено.

С ходатайствами о назначении повторной судебной экспертизы в целях проверки правильности определения рыночной стоимости объектов недвижимости административные ответчики не обращались.

С учетом изложенного сомневаться в достоверности и правильности выводов отчетов от 24.03.2020 № О-007-2020 и от 24.03.2020 № О-008-2020 у суда не имеется. Данные отчеты суд считает достоверными и допустимыми доказательствами применительно к положениям статей 59, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

То обстоятельство, что оспариваемая кадастровая стоимость объектов недвижимости превышает их рыночную стоимость, определенную в отчетах, не свидетельствует об её недостоверности, поскольку в нормативных правовых актах не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости объектов недвижимости и их рыночной стоимости, не устанавливается также презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

В этой связи ссылка представителя ГУ ТО «Областное бюро технической инвентаризации» на уменьшение поступлений налоговых платежей в бюджет в случае пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости, правового значения для разрешения данного спора не имеет, а доводы о необходимости оценки судом доказательств с учетом интересов всего общества не основаны на положениях статьи 84 КАС РФ.

При таких данных, исходя из приведенных выше норм материального права, 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 конкретных объектов недвижимости, суд приходит к выводу о том, что оспариваемая кадастровая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 71:30:040102:718 и 71:30:030212:9571 может быть установлена в размере их рыночной стоимости, определенной на основании отчетов от 24.03.2020 № О-007-2020 и от 24.03.2020 № О-008-2020, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью Коммерческое предприятие «РИФМ» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:040102:718 площадью 626,1 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Советский район, ул. Фрунзе, д. 25, равной его рыночной стоимости в размере 13 647 000 рублей по состоянию на 01.01.2019.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:030212:9571 площадью 738 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, Пролетарский район, ул. Металургов, д. 45а, равной его рыночной стоимости в размере 12 616 000 по состоянию на 01.01.2019.

Датой подачи обществом с ограниченной ответственностью Коммерческое предприятие «РИФМ» административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутых объектов недвижимости является день обращения указанного юридического лица в суд - 05 июня 2020 г.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через суд, принявший решение, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий
Копия верна. Судья



(подпись)



И.В. Голомидова
И.В. Голомидова

« 09 » 06 2020 г.

Секретарь

Тульский областной суд

сверено и скреплено
листом

