

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-656/2017 по административному исковому заявлению Зубкова Евгения Викторовича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

Зубков Е.В. обратился в суд с административным исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству 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 гаража с кадастровым номером 71:00:000000:70469 общей площадью 670,5 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 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» кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года в размере 6 738 618,87 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 № 71-1712 рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на 29.12.2016 года составляет 4 559 000 рублей.

На основании изложенного административный истец просит установить кадастровую стоимость вышеназванного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости в размере 4 559 000 рублей.

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

Представитель административного истца Зубкова Е.В. по доверенности Миронов А.В. в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещена 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, установить кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости – нежилого здания гаража равной его рыночной стоимости по состоянию на 15.07.2015 года в размере 4 367 000 рублей.

Представитель административного ответчика - 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 административного ответчика - 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 - 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 – 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, Зубкову Е.В. на праве собственности принадлежит нежилое здание гаража с кадастровым номером 71:00:000000:70469 общей площадью 670,5 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 договором купли-продажи недвижимого имущества от 01.02.2017 года № 01/2017, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и

зарегистрированных правах на объект недвижимости от 18.05.2017 года № 71-0-1-21/4002/2017-5565.

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.

Постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области, учтенных по состоянию на 15.07.2015 года, включая кадастровую стоимость таких объектов (приложения №№ 1-27), а также средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровых кварталов на территории Тульской области (приложения №№ 28-54), минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов) Тульской области (приложение № 55).

Кадастровая стоимость принадлежащего Зубкову Е.В. объекта недвижимости данным постановлением установлена в размере 6 738 618,87 рублей (Приложение № 1 порядковый номер 324823).

Согласно сообщению филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 08.08.2017 года № 05-9292 объект недвижимости с кадастровым номером 71:00:00000:70469 поставлен на учет 13.07.2012 года. Кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости определена по состоянию на 15.07.2015 год в результате массовой оценки, утверждена 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», «Средними и минимальными удельными показателями кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) кадастровых кварталов на территории Тульской области», «Минимальными удельными показателями кадастровой стоимости объектов недвижимости населенных пунктов (за исключением земельных участков) муниципальных районов (городских округов) Тульской области» и установлена в размере 6 738 618,87 рублей, с применением удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) для соответствующих кадастровых кварталов – 10 050,14 рублей. Вышеуказанная стоимость внесена в государственный кадастр недвижимости 27.12.2016 года.

08.08.2017 года была выявлена и исправлена техническая ошибка в сведениях о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 71:00:00000:70469, а также о дате, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость – 15.07.2015 года (вместо 29.12.2016 года).

Таким образом, исходя из приведенных выше нормативных правовых актов, вышеупомянутое нежилое здание гаража с кадастровым номером 71:00:00000:40469 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.

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 установления рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 15.07.2015 года 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 года № б/н, рыночная стоимость объекта недвижимости нежилого здания гаража с кадастровым номером 71:00:00000:70469 по состоянию на 15.07.2015 года составляет 4 367 000 рублей.

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.

Кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости определена по состоянию на 15.07.2015 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта в размере 4 367 000 рублей в экспертном заключении эксперта ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» Белобрагина А.А. от 25.08.2017 года № б/н.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости названного объекта недвижимости – 15.07.2015 года, рыночная стоимость находящегося в собственности административного истца объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованном судом 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 экспертном заключении эксперта ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» от 25.08.2017 года № б/н в размере 4 367 000 рублей значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же объекта в размере 6 738 618,87 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 экспертным заключением, не свидетельствует о недостоверности названного документа, 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 – 4 367 000 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 Зубкова Евгения Викторовича к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого здания гаража с кадастровым номером 71:00:000000:70469 общей площадью 670,5 кв.м, назначение: нежилое, количество этажей: 1, в том числе подземных – 0, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, п. Косая Гора, ул. Шмидта, д. 16, равной его рыночной стоимости в размере 4 367 000 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

подпись

Т.Г.Старцева

Т.Г.Старцева

