

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 сентября 2020 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Орловой И.А.,
при секретаре Семенчевой Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № З-376/2020 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «БЭСТ КОМФОРТ» к Управлению Росреестра по Тульской области, правительству Тульской области, Государственному учреждению Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «БЭСТ КОМФОРТ» (далее – ООО «БЭСТ КОМФОРТ») обратилось в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав в обоснование заявленных требований на то, что является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:040207:6760, площадью 878,9 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Советский район, пр.Ленина, д.74.

Полагает, что кадастровая стоимость указанного нежилого помещения, утвержденная 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» по состоянию на 01.01.2019 в размере 27 119 306,58 рублей, является необоснованно завышенной, что затрагивает права и обязанности ООО «БЭСТ КОМФОРТ» как налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости ООО «БЭСТ КОМФОРТ» обратилось в ООО «Центр бизнес-консалтинга».

В соответствии с отчетом об определении величины объекта недвижимости от 24.03.2020 № О-006-2020, выполненным оценщиком названной организации, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2019 составляет 19 981 000 рублей.

На основании изложенного ООО «БЭСТ КОМФОРТ» просило установить кадастровую стоимость принадлежащего ему объекта недвижимости, равную его рыночной стоимости, указанной в отчете ООО «Центр бизнес-консалтинга» от 24.03.2020 № О-006-2020.

Представитель административного истца ООО «БЭСТ КОМФОРТ» по доверенности Минаева Е.Д. в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом, ходатайствовала о рассмотрении дела в ее 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.

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, указав

на то, что не оспаривает заявленное требование ни по основаниям возникновения, по содержанию.

Представитель административного ответчика Государственного учреждения Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации» по доверенности Скляров А.С. в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие, возражал против удовлетворения заявленных требований, полагал, что снижение кадастровой стоимости приведет к недополучению налогов в бюджет соответствующего муниципального образования.

Представитель заинтересованного лица 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 вынести решение на усмотрение суда в связи с отсутствием правового интереса Учреждения по заявленным требованиям.

Представитель заинтересованного лица администрации муниципального образования города Тулы по доверенности Бантыш И.Ю. в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного разбирательства извещена надлежащим образом, представила письменные возражения, в которых просила в удовлетворении заявленных требований отказать и рассмотреть дело в ее отсутствие.

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

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» 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 кадастру 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, ООО «БЭСТ КОМФОРТ» является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:040207:6760, площадью 878,9 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Советский район, пр.Ленина, д.74.

Данные обстоятельства подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.05.2020 №№ 71/101/006/2020-939 и не оспаривается 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 обязателен 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.

Таким образом, исходя из приведенных выше нормативных правовых актов, вышеизданное нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций, исчисляемому из его 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.

Постановлением правительства Тульской области от 13.11.2019 № 540 «Об утверждении результатов определения кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области» утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Тульской области по состоянию на 01.01.2019, согласно которому кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:040207:6760 определена в размере 27 119 306,58 рублей (№п/п 362088 Приложения № 26 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость внесена в государственный кадастр недвижимости 15.01.2020, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 21.05.2020 №№ 71/ИСХ/20-182003.

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.

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 объекта недвижимости административный истец обратился в ООО «Центр бизнес-консалтинга».

В соответствии с отчетом ООО «Центр бизнес-консалтинга» об определении величины рыночной стоимости объекта недвижимости от 24.03.2020 № О-006-2020, выполненным названным оценщиком, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:040207:6760 по состоянию на 01.01.2019 составляет 19 981 000 рублей.

В силу статьи 12 Федерального закона от 29.07.1998 года № 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 названного выше отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также в целях подтверждения правильности и достоверности определенной оценщиком рыночной стоимости объекта 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 ООО «НОКИ» от 28.08.2020, отчет ООО «Центр бизнес-консалтинга» от 24.03.2020 № О-006-2020 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», федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартам и правилам оценочной деятельности, 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 компетентным специалистом в области экономической и оценочной деятельности, имеющим продолжительный опыт работы в области 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 нём выводы научно 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 определении величины рыночной стоимости объекта недвижимости от 24.03.2020 № О-006-2020, заключением эксперта от 28.08.2020 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 принадлежащего административному истцу объекта недвижимости указанные лица не обращались.

Иных доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления оспариваемой кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:040207:6760 рыночная стоимость этого объекта недвижимости по состоянию на ту же дату являлась иной, чем отражено в исследованном судом отчете, подтвержденном 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 учетом изложенного сомневаться в достоверности и правильности выводов отчета от 24.03.2020 № О-006-2020 у суда не имеется.

Данный отчет суд считает достоверным и допустимым доказательством применительно к положениям статей 59, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

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 конкретных объектов недвижимости, суд приходит к выводу о том, что оспариваемая кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:040207:6760 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на основании отчета 24.03.2020 № О-006-2020, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Возражения административного ответчика Государственного учреждения Тульской области «Областное бюро технической инвентаризации» о том, что снижение кадастровой стоимости нежилого здания приведет к снижению доходов соответствующего муниципального образования, суд находит несостоятельными, поскольку установление кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных



экономических характеристик объекта недвижимости, не нарушает права администрации муниципального образования на получение законных и экономически обоснованных доходов в виде налогов.

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 указанного лица в суд с административным исковым заявлением – 2 июля 2020 года.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административные исковые требования общества с ограниченной ответственностью «БЭСТ КОМФОРТ» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:040207:6760, площадью 878,9 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Советский район, пр.Ленина, д.74, равной его рыночной стоимости в размере 19 981 000 рублей по состоянию на 1 января 2019 года.

Датой подачи обществом с ограниченной ответственностью «БЭСТ КОМФОРТ» административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного юридического лица в суд - 2 июля 2020 года.

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

(подпись)

И.А. Орлова

Копия верна.

Судья:

