

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

21 февраля 2017 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:  
председательствующего Жуган Т.Д.,  
при секретаре Гукиной О.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-127/2017 по административному исковому заявлению Баландина Александра Сергеевича к правительству Тульской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

## у с т а н о в и л:

Баландин А.С. обратился в суд с административным исковым заявлением к правительству Тульской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец указал, что является собственником нежилого здания (магазин «Экспресс») с кадастровым номером 71:18:030207:417, площадью 326,60 кв.м, лит. А, лит. А1, лит. А2, лит. а, расположенного по адресу: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6.

Полагает, что утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 24.12.2012 года № 766 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области» и внесенная в государственный кадастр недвижимости кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости в размере 10 463 898,48 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 17.11.2016 года № 71-3216-2 рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 по состоянию на 15.07.2012 года составляет 5 463 000 рублей.

На основании изложенного просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 равной его рыночной стоимости в размере 5 463 000 рублей.

В судебном заседании административный истец Баландин А.С. и его представитель по доверенности Усенко Д.В. уточнили заявленные требования исходя из результатов проведенной по делу судебной оценочной экспертизы и просили установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 равной его рыночной стоимости в размере 4 881 336 рублей.

Представитель административного ответчика - правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве указал, что правительство Тульской области не оспаривает заявленное требование ни по основаниям возникновения, ни по содержанию и просит вынести решение в соответствии с действующим законодательством и в отсутствие представителя правительства.



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 указал, что Управление не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости) и просил разрешить их на усмотрение суда и в отсутствие представителя Управления.

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 извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие. В письменных пояснениях сослался на то, что спорные отношения между административным истцом и органом кадастрового учета отсутствуют. В связи с отсутствием материально-правового интереса в данном деле просил вынести решение на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица - администрации муниципального образования Суворовский район 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 администрации.

Исходя из положений части 4 статьи 247 КАС РФ, суд счел возможным рассмотреть данное дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Выслушав объяснения административного истца и его представителя по доверенности Усенко Д.В., 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, машино-местах, объектах незавершённого строительства.

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 видно из материалов дела и установлено судом, Баландин А.С. является собственником нежилого здания (магазин «Экспресс») с кадастровым номером 71:18:030207:417, площадью 326,60 кв.м, лит. А, лит. А1, лит. А2, лит. а, расположенного по адресу: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 30.09.2005 года серия 71 АБ № 042171, а также выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 12.12.2016 года, и сторонами не оспаривалось.

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 со статьей 15, пунктом 1 статьи 399 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество физических лиц является местным налогом, 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 Собрания депутатов муниципального образования город Суворов Суворовского района от 27 ноября 2014 года № 15-67, вступившим в силу с 1 января 2015 года, установлен и введен в действие с 1 января 2015 года на территории муниципального образования город Суворов Суворовского района налог на имущество физических лиц.

Пунктом 1 статьи 402 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации 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.

Пунктом 3 статьи 402 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении объектов налогообложения, включенных в перечень, определяемый в соответствии с пунктом 7 статьи 378.2 настоящего Кодекса, а также объектов налогообложения, предусмотренных абзацем вторым пункта 10 статьи 378.2 настоящего Кодекса, определяется исходя из кадастровой стоимости указанных объектов налогообложения.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации распоряжением Министерства экономического развития Тульской области от 27.11.2015 года № 2391 определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество определяется как кадастровая стоимость, на 2016 год. В данный Перечень под порядковым номером 4264 включен и принадлежащий административному истцу объект недвижимости, указанный выше.

С 01.01.2016 года также вступил в силу Закон Тульской области от 20.11.2014 года № 2219-ЗТО, которым 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.

В соответствии с указанным Законом Тульской области от 20.11.2014 года № 2219-ЗТО решением Собрания депутатов муниципального образования город Суворов Суворовского района от 17.11.2015 года № 26-113 в вышеназванное решение данного представительного органа от 27.11.2014 года № 15-67 внесены и вступили в силу с 1 января 2016 года изменения.

Согласно пункту 2 решения Собрания депутатов муниципального образования город Суворов Суворовского района от 27.11.2014 года № 15-67 (в редакции решения от 17.11.2015 года № 26-113) налоговая база по налогу на имущество физических лиц



с 1 января 2016 года определяется исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Таким образом, исходя из приведенных нормативных правовых актов, принадлежащее административному истцу нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц, исчисляемому исходя из его кадастровой стоимости, что подтверждается также сообщением Межрайонной ИФНС России № 5 по Тульской области от 12.01.2017 года № 08-09/00457.

Постановлением правительства Тульской области от 24.12.2012 года № 766 утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области, учтенных по состоянию на 15.07.2012 года, включая кадастровую стоимость таких объектов (приложения №№ 1-28), а также средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровых кварталов на территории Тульской области (приложения №№ 29-56), минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов), Тульской области (приложение № 57).

Кадастровая стоимость принадлежащего Баландину А.С. объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 данным Постановлением установлена в размере 10 463 898,48 рублей (Приложение № 18, порядковый номер 10835).

Указанная кадастровая стоимость вышеназванного объекта недвижимости внесена филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости, что следует из имеющихся в материалах дела кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 21.10.2016 года и кадастрового паспорта здания от 12.12.2016 года № 71/16-600922.

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 абзаца 3 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 Единый государственный реестр 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 Единый государственный реестр недвижимости в соответствии Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (абзац 5 статьи 24.20 вышеназванного Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ).

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

В соответствии с отчетом об определении величины рыночной стоимости объекта оценки от 17.11.2016 года № 71-3216-2, выполненным данной организацией,



рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 по состоянию на 15.07.2012 года составляет 5 463 000 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, 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 20.05.2015 года № 299, отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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 ходатайству представителя административного истца по доверенности Усенко Д.В. в целях подтверждения правильности и достоверности вышеупомянутого отчета и определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено ЗАО «Фирма «Оценщик».

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении названной экспертной организации от 26.01.2016 года № 008, отчет ООО «Альянс-Капитал» от 17.11.2016 года № 71-3216-2 не в полной мере 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», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная оценщиком в отчете, не подтверждается.

В соответствии с заключением эксперта ЗАО «Фирма «Оценщик» от 26.01.2017 года № 008 рассчитанная им рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 по состоянию на 15.07.2012 года составляет 4 881 336 рублей.

Как видно из указанного экспертного заключения, эксперт исходил из того, что объект оценки представляет собой единый объект недвижимости (здание с земельным



участком), в связи с чем определил стоимость единого объекта, отдельно стоимость земельного участка, а затем произвел вычитание стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости, получив таким образом стоимость самого здания.

При проведении стоимостной экспертизы эксперт ЗАО «Фирма «Оценщик» в соответствии с пунктом 11 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 года № 297 (далее – ФСО №1), для оценки стоимости объекта капитального строительства использовал сравнительный и доходный подходы к оценке, для оценки стоимости земельного участка – только сравнительный подход, обосновав при этом выбор данных подходов и отказ от применения соответственно затратного подхода и затратного и доходного подходов.

В рамках сравнительного подхода эксперт в обоих случаях использовал метод сравнения продаж по объектам-аналогам, предусматривающий получение стоимости объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (пункт 10 ФСО № 1).

Для определения сравнительным подходом рыночной стоимости земельного участка эксперт в качестве объектов-аналогов выбрал объекты, наиболее соответствующие по количественным и качественным характеристикам оцениваемому земельному участку, предложенные для продажи в январе – марте 2012 года в г.Алексин, г.Донской и г.Ефремов Тульской области, из земель населенных пунктов, предназначенные, как и оцениваемый участок, для размещения объектов предпринимательской деятельности; произвел необходимые корректировки, в частности, на статус цены (к аналогам №№ 1,2,3,4), на местоположение (к аналогам №№ 1,2,3,4), на размер (к аналогам №№ 1,2,3), на коммуникации (к аналогам №№ 1,2,4), и при помощи экспертного взвешивания определил расчетную рыночную стоимость земельного участка в размере 527 720 рублей.

Для определения сравнительным подходом рыночной стоимости объекта капитального строительства (как единого объекта недвижимости) экспертом в качестве объектов-аналогов выбраны четыре объекта, наиболее близкие по конструктивному исполнению (капитальные здания), техническим характеристикам, состоянию и качеству помещений оцениваемому объекту, предложенные для продажи в феврале 2012 года в г.Кимовск, сентябре 2011 года-апреле 2012 года в городском округе Донской, апреле 2012 года в г.Суворов и июне 2012 года в г.Щекино Тульской области, аналогичного с объектом оценки назначения (торговые объекты – магазины, центры); при этом применены необходимые корректировки, в частности, на статус цены (к аналогам №№ 1,2,3,4), на местоположение (к аналогам №№ 1,2,3,4), на площадь (к аналогам №№ 2,3,4), на состояние объекта (к аналогу № 1).

Рассчитанные для каждой выборки объектов-аналогов коэффициенты вариации не превысили допустимого значения, что указывает на надежность полученной экспертом статистической информации и пригодность исходных данных об аналогах объекта оценки для использования в расчетах и формулирования выводов по результатам статистического анализа.

В рамках доходного подхода для определения стоимости объекта капитального строительства (как единого объекта недвижимости) эксперт использовал метод капитализации по расчетным моделям, предусматривающий получение рыночной



стоимости объекта оценки путем последовательного выполнения следующих действий: определение ставки арендной платы для оцениваемого объекта по скорректированным данным аналогов и величины потерь при сборе арендной платы, определение величины потенциального и действительного валового дохода, учет эксплуатационных расходов, определение величины чистого операционного дохода, расчет ставки капитализации и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта как соотношения чистого операционного дохода от эксплуатации объекта к ставке капитализации. В качестве объектов-аналогов при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом экспертом выбраны пять аналогов – торговые здания, наиболее близкие к объекту оценки по техническим характеристикам, местоположению и качеству помещений, предложенные в аренду в г.Суворов, г.Ефремов, г.Богородицк и г.Щекино Тульской области; при расчете средней арендной платы и потенциального валового дохода от использования объекта оценки к однородным с ним объектам-аналогам применена поправка на торг. В расчете действительного валового дохода экспертом учтены коэффициент возможной недозагрузки площадей при сдаче в аренду и потери при сборе арендной платы, в расчете чистого операционного дохода – эксплуатационные расходы, в расчете ставки капитализации методом суммирования – безрисковая процентная ставка, поправки на риск вложения в недвижимость, низкую ликвидность, инвестиционный менеджмент и норма возврата капитала.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого здания определена экспертом путем вычитания из средневзвешенной величины значений рыночной стоимости, полученных двумя примененными подходами к оценке, стоимости прав на земельный участок.

Доказательств, опровергающих правильность экспертного заключения ЗАО «Фирма «Оценщик», суду не представлено.

О несогласии с вышеупомянутым заключением судебной экспертизы участвующими в деле лицами не заявлялось; с ходатайствами о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица не обращались.

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 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 нем выводы научно обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

Что касается имеющегося в материалах дела отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 17.11.2016 года № 71-3216-2 ООО «Альянс-Капитал», то анализ содержания указанного отчета свидетельствует о его несоответствии требованиям Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (статьи 11) и федеральных стандартов оценки (пунктов 3, 5, 8 ФСО-3; пунктов 5, 11 «г» ФСО-7) ввиду отсутствия анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов; ошибочности расчета вследствие того, что оценщиком не определена рыночная стоимость занимаемого зданием земельного участка и не произведено вычитание этой стоимости из стоимости единого объекта недвижимости, что



повлекло искажение результатов оценки и повлияло на определение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого здания, в связи с чем данный отчет к числу допустимых и достоверных доказательств по делу отнести нельзя.

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 Постановления правительства Тульской области от 24.12.2012 года № 766 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области», кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 определена по состоянию на 15.07.2012 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта недвижимости в экспертном заключении ЗАО «Фирма «Оценщик» от 26.01.2017 года № 008, признанном судом относимым, допустимым и достоверным доказательством по делу.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости названного объекта недвижимости – 15.07.2012 года, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу нежилого здания являлась иной, чем отражено в исследованном судом экспертном заключении ЗАО «Фирма «Оценщик», в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная заключением судебной экспертизы от 26.01.2017 года № 008 рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 по состоянию на 15.07.2012 года в размере 4 881 336 рублей ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же объекта в размере 10 463 898,48 рублей, что затрагивает права и обязанности административного истца как плательщика налога на имущество физических лиц.

При таких обстоятельствах, исходя из приведенных выше норм материального права и, 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 71:18:030207:417 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной заключением судебной экспертизы от 26.01.2017 года № 008, в связи с чем заявленные административным истцом требования с учетом их уточнения подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, по сообщению ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Тульской области от 09.01.2017 г. № 05-19, 27.12.2016 года в отношении кадастровой



стоимости вышеуказанного объекта недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости внесены изменения, связанные с проведением очередной государственной кадастровой оценки и утверждением 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» кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года, в том числе объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 в размере 9 467 095,41 рублей.

Исходя из приведенных выше положений абзацев третьего и пятого статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и разъяснений, содержащихся в пунктах 14, 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 Налогового Кодекса Российской Федерации, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

С учётом изложенного, в целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи административным истцом заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного лица в Тульский областной суд – 14.12.2016 года, а установленная судом кадастровая стоимость объекта недвижимости применяется для исчисления налоговой базы за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года включительно.

Принимая во внимание, что удовлетворение заявленных Баландиным А.С. требований сводится к реализации в судебном порядке его права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, которое административными ответчиками не оспаривается ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), решение суда по данному делу не может расцениваться как принятое против административных ответчиков, не имеющих с административным истцом противоположных интересов, в связи с чем судебные расходы относятся на административного истца – Баландина А.С.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд  
решил:

административное исковое заявление Баландина Александра Сергеевича к правительству Тульской области и Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания (магазин «Экспресс») с кадастровым номером 71:18:030207:417, площадью 326,60 кв.м, лит. А, лит. А1, лит. А2, лит. а, расположенного по адресу: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6, равной его рыночной стоимости в размере 4 881 336 рублей.



В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи Баландиным Александром Сергеевичем заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного лица в Тульский областной суд – 14 декабря 2016 года.

Установленная судом вышеуказанная кадастровая стоимость объекта недвижимости применяется для исчисления налоговой базы за период с 01.01.2016 года по 31.12.2016 года включительно.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Тульского областного суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий



Т.Д. Жуган

