

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

5 декабря 2016 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-304/2016 по административному исковому заявлению индивидуального предпринимателя Матяша Николая Алексеевича к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

индивидуальный предприниматель Матяш Н.А. обратился в суд с административным исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области и Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка и объекта недвижимости равной их рыночной стоимости.

Определением судьи Тульского областного суда от 22.09.2016 года заявленные Матяшем Н.А. требования к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости (здания складского назначения) равной его рыночной стоимости выделены в отдельное производство и являются предметом рассмотрения по данному делу.

В обоснование заявленных к ФГБУ «ФКП Росреестра» требований об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости административный истец указал, что являлся собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 - здания складского назначения, площадью 920,6 кв.м, пристроенного к существующему зданию цеха по адресу: г.Тула, Привокзальный район, ул.Одоевское шоссе, д.55, назначение: нежилое здание, 2-этажный, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, шоссе Одоевское. В настоящее время данное здание не значится в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как объект права ввиду присоединения к нежилому зданию площадью 1499,7 кв.м и образования таким образом объекта недвижимости площадью 2420,3 кв.м с кадастровым номером 71:30:020501:1939, на который 08.07.2016 года зарегистрировано право собственности административного истца.

Полагает, что утвержденная в соответствии с 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 объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 в размере 10 014 102,68

рублей значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество физических лиц в налоговом периоде с 1 января по 8 июля 2016 года.

В соответствии с отчетом ООО «Альянс-Капитал» от 21.03.2016 года № 71-530 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 по состоянию на 17.12.2014 года составляет 7 293 000 рублей.

Однако решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области от 21.07.2016 года № 245 заявление индивидуального предпринимателя Матяша Н.А. о пересмотре кадастровой стоимости вышеуказанного объекта недвижимости отклонено.

На основании изложенного просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 равной его рыночной стоимости в размере 7 293 000 рублей.

В судебное заседание административный истец – индивидуальный предприниматель Матяш Н.А. не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежаще, об уважительности причин неявки суду не сообщил.

Представитель административного истца – индивидуального предпринимателя Матяша Н.А. по доверенности Миронов А.В. в судебном заседании уточнил заявленные требования исходя из результатов проведенной по делу судебной оценочной экспертизы и по основаниям, изложенным в административном исковом заявлении, просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости равной его рыночной стоимости в размере 6 500 000 рублей, а также взыскать с административного ответчика – ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области судебные расходы по оплате стоимости услуг по подготовке отчета об оценке здания – 20 000 рублей, проведения судебной экспертизы – 20 000 рублей, услуг представителя – 15 000 рублей, а всего – 55 000 рублей.

Представитель административного ответчика – 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 письменных пояснениях и ходатайстве указал, что правовые интересы Учреждения по заявленным требованиям не затрагиваются, в связи с чем просит о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя Учреждения и принятии решения на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица – 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 просит разрешить их на усмотрение суда и в отсутствие представителя Управления.

Представитель заинтересованного лица – 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 просил вынести решение в соответствии с действующим законодательством и в отсутствие представителя правительства.

Представитель заинтересованного лица – администрации муниципального образования город Тула в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменных пояснениях и ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие; при этом возражал против удовлетворения заявленных требований, полагая, что рассмотрение заявленных требований и оценка судом доказательств, подтверждающих рыночную стоимость здания, должны осуществляться, в том числе, с учетом интересов всего общества, направленных на стабильное и прогнозируемое финансовое обеспечение деятельности государства и муниципальных образований.

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

Выслушав объяснения представителя административного истца, 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» кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом.

Согласно части 5 статьи 4 указанного Закона сведения в государственный кадастр недвижимости вносятся 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 вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Как видно из материалов дела и установлено судом, Матяш Н.А., зарегистрированный в качестве индивидуального предпринимателя (свидетельство серия 71 № 001574568 от 02.10.2006 года), являлся собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 - здания складского назначения, площадью 920,6 кв.м, пристроенного к существующему зданию цеха по адресу: г.Тула, Привокзальный район, ул.Одоевское шоссе, д.55, назначение: нежилое здание, 2-этажный, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, шоссе Одоевское, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 31.12.2014 года 71-АД № 310476 и уведомлением об отсутствии по состоянию на 23.08.2016 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на данный объект.

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 Тульской городской Думы от 28.11.2014 года № 4/75, вступившим в силу с 1 января 2015 года, установлен и введен в действие с 1 января 2015 года на территории муниципального образования город Тула 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.

Законом Тульской области от 20.11.2014 года № 2219-ЗТО, вступившим в силу с 01.01.2016 года, 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 вышеуказанным Законом Тульской области от 20.11.2014 года № 2219-ЗТО решением Тульской городской Думы от 28.10.2015 года № 17/441 в решение данного представительного органа от 28.11.2014 года № 4/75 внесены и вступили в силу с 1 января 2016 года изменения.

Согласно пункту 2 указанного выше решения Тульской городской Думы от 28.11.2014 года № 4/75 (в редакции решения от 28.10.2015 года № 17/441) 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 выше нормативных правовых актов, вышеупомянутое нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц, исчисляемому исходя из его кадастровой стоимости.

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).

Объект недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880, как вновь образованный, был поставлен на кадастровый учет 17.12.2014 года, в связи с чем в перечень объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области, учтенных в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 15.07.2012 года (приложение № 1 к Постановлению правительства Тульской области от 24.12.2012 года № 766), не вошел. Кадастровая стоимость данного объекта была рассчитана в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, утвержденными

Приказом Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 года № 113, с использованием среднего удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) кадастровых кварталов на соответствующей территории, установленного Постановлением правительства Тульской области от 24.12.2012 года № 766, путем его умножения на площадь здания, утверждена актом от 18.12.2014 года и установлена в размере 10 014 102,68 рублей.

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 24.08.2016 года и кадастрового паспорта от 24.08.2016 года № 71/16-395437.

Также судом установлено, что 12.07.2016 года данный объект недвижимости снят с кадастрового учета в связи с образованием из него нового объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1939, на который 08.07.2016 года зарегистрировано право собственности Матяша Н.А.

Данные обстоятельства подтверждаются договором мены от 01.06.2006 года, разрешениями на ввод объекта в эксплуатацию от 26.06.2008 года и 27.10.2014 года, свидетельством о государственной регистрации права от 08.07.2016 года № 71-71/001-71/001/004/2016-8514/1, уведомлением от 24.08.2016 года об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведений о зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 и кадастровым паспортом на данный объект от 24.08.2016 года (строки №№ 14, 16.2, 17), а также объяснениями представителя административного истца в судебном заседании.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в случае изменения кадастровых сведений ранее внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения сохраняются (далее – архивные сведения).

По сообщению филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 18.10.2016 года, в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения об архивном объекте недвижимости (здании) с кадастровым номером 71:30:020501:1880.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 14 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», требование о пересмотре кадастровой стоимости, ставшей архивной, может быть рассмотрено по существу, если на дату обращения в Комиссию или в суд сохраняется право на применение результатов такого пересмотра для целей, установленных законодательством (абзац пятый статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Поскольку с требованием о пересмотре кадастровой стоимости в размере 10 014 102,68 рублей индивидуальный предприниматель Матяш Н.А. обратился в Комиссию 23.06.2016 года, у административного истца сохраняется право на применение результатов пересмотра данной кадастровой стоимости, ставшей архивной 12.07.2016 года, в целях налогообложения за период с 1 января по 8 июля 2016 года и соответственно на рассмотрение судом заявленного им требования по существу.

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.

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 пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

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 недвижимости от 21.03.2016 года № 71-530, выполненным данной организацией, рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 по состоянию на 17.12.2014 года составляет 7 293 000 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 20.05.2015 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 Матяша Н.А. по доверенности Миронова А.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 Центру Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.).

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении названной экспертной организации от 11.11.2016 года № 1-350/01/2016, отчет от 21.03.2016 года № 71-530, выполненный ООО «Альянс-Капитал», не соответствуют 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 указанном отчете, не подтверждается.

В соответствии с заключением эксперта Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.) от 11.11.2016 года № 1-350/01/2016 рыночная стоимость принадлежавшего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 по состоянию на 17.12.2014 года составляет 6 500 000 рублей.

Как усматривается из содержания экспертного заключения Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.) от 11.11.2016 года № 1-350/01/2016, в ходе анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки, исходя из месторасположения и ситуации, сложившейся на рынке нежилой недвижимости, а также с учетом проведенного качественного анализа возможных функций использования оцениваемого объекта, эксперт пришел к выводу, что максимально экономически эффективно использовать оцениваемый объект недвижимости возможно по его текущему функциональному назначению – в качестве производственно-складских помещений.

При проведении стоимостной экспертизы эксперт Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.) 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), использовал сравнительный и доходный подходы к оценке, обосновав при этом выбор данных подходов и отказ от применения затратного подхода.

В рамках сравнительного подхода эксперт 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 рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом экспертом в качестве объектов-аналогов выбраны три объекта, наиболее близкие по техническим характеристикам, местоположению, классу и качеству помещений оцениваемому объекту, предложенные для продажи в сентябре, октябре и ноябре 2014 года в Зареченском районе г.Тулы, аналогичного с объектом оценки назначения (производственно-складские помещения), одинаковой этажности, с равным набором инженерных коммуникаций; при этом применены необходимые корректировки, в частности, на торг, на площадь. Рассчитанный для данной выборки объектов-аналогов коэффициент вариации составил 12%, при его допустимом значении 30%, 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 эксперт использовал метод прямой капитализации дохода, предусматривающий получение стоимости объекта оценки на основе определения средневзвешенного размера арендной ставки по скорректированным данным аналогов. В качестве объектов-аналогов при расчете стоимости объекта оценки доходным подходом экспертом выбраны три аналога – производственно-складские помещения, наиболее близкие к объекту оценки по техническим характеристикам, местоположению, классу и качеству помещений, предложенные в аренду в сентябре 2013 года и июле 2014 года в Зареченском районе, в октябре 2014 года в Пролетарском районе г.Тулы; одинаковой этажности, с равным набором инженерных коммуникаций; при расчете средневзвешенной арендной ставки и потенциального валового дохода от использования помещений объекта оценки к аналогам применены необходимые корректировки на торг, на площадь; рассчитанный для данной выборки коэффициент вариации составил 11%. В расчете стоимости объекта оценки методом прямой капитализации экспертом учтены коэффициент недозагрузки площадей, эксплуатационные расходы, коэффициент капитализации.

Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта определена экспертом как средневзвешенная от результатов, полученных двумя примененными подходами к оценке.

Доказательств, опровергающих правильность экспертного заключения Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.), 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 определении величины рыночной стоимости объекта оценки от 21.03.2016 года № 71-530 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 4, 5 ФСО-3, пункта 11 «а» ФСО-7) ввиду отсутствия анализа рынка в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования; отсутствия обоснования применяемых в расчетах значений корректировок на техническое состояние здания; использования неподтвержденной информации об аналоге № 4 при расчете рыночной арендной ставки сравнительным подходом (таблица 30), что повлияло на расчет рыночной стоимости объекта оценки, 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.

В соответствии со статьей 24.19 того же Федерального закона при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в таких случаях является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости.

Как следует из кадастровой справки от 24.08.2016 года и письменных пояснений филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 18.10.2016 года, кадастровая стоимость принадлежавшего административному истцу объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 определена по состоянию на 17.12.2014 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта недвижимости в экспертном заключении Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.) от 11.11.2016 года № 1-350/01/2016, признанном судом относимым, допустимым и достоверным доказательством по делу.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости названного объекта недвижимости – 17.12.2014 года рыночная стоимость принадлежавшего административному истцу нежилого здания являлась иной, чем отражено в исследованном судом экспертном заключении Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.), 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 в экспертном заключении Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.) от 11.11.2016 года № 1-350/01/2016 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 по состоянию на 17.12.2014 года в размере 6 500 000 рублей ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же объекта недвижимости в размере 10 014 102,68 рублей, что затрагивает права и обязанности Матяша Н.А. как плательщика налога на имущество физических лиц в период с 1 января по 8 июля 2016 года.

При таких обстоятельствах, исходя из приведенных выше норм материального права, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:020501:1880 может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной экспертным заключением Центра Независимой Оценки (ИП Дудин И.М.) от 11.11.2016 года № 1-350/01/2016, в связи с

чем заявленные административным истцом требования с учетом их уточнения подлежат удовлетворению.

Доводы представителя администрации муниципального образования город Тула о необходимости оценки судом доказательств рыночной стоимости объекта недвижимости с учетом интересов всего общества не основаны на положениях статьи 84 КАС РФ.

Учитывая, что удовлетворение заявленных индивидуальным предпринимателем Матяшем Н.А. требований сводится к реализации в судебном порядке его права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, которое административным ответчиком 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 административного ответчика, не имеющего с административным истцом противоположных интересов, в связи с чем, исходя из положений главы 25 и главы 10 КАС РФ и разъяснений, содержащихся в пункте 31 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», судебные расходы, в частности, по оплате стоимости услуг по подготовке отчета об оценке здания в размере 20 000 рублей, проведения судебной экспертизы в размере 20 000 рублей, услуг представителя в размере 15 000 рублей, государственной пошлины в размере 300 рублей, относятся на административного истца – индивидуального предпринимателя Матяша Н.А., а его заявление о взыскании судебных расходов с административного ответчика удовлетворению не подлежит.

Согласно части 1 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования (снятием с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 - 21 части 2 статьи 7 названного Федерального закона сведений об объекте недвижимости. В пункте 11 части 2 статьи 7 Закона № 221-ФЗ в качестве таких сведений указаны сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Частью 4 статьи 16 Федерального Закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ установлено, что учет изменений объекта недвижимости возможен на основании решения суда.

С учетом изложенного и, исходя из положений статьи 16, пункта 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящее решение является основанием для внесения органом кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости сведений о вышеупомянутой рыночной стоимости спорного объекта недвижимости в качестве его новой кадастровой стоимости, а также о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которой в данном случае является день обращения административного истца с соответствующим заявлением в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 23 июня 2016 года.

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

административное исковое заявление индивидуального предпринимателя Матяша Николая Алексеевича к Федеральному государственному бюджетному

учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость здания складского назначения с кадастровым номером 71:30:020501:1880, площадью 920,6 кв.м, пристроенного к существующему зданию цеха по адресу: г.Тула, Привокзальный район, ул.Одоевское шоссе, д.55, назначение: нежилое здание, 2-этажный, расположенного по адресу: Тульская область, г.Тула, Привокзальный район, шоссе Одоевское, равной его рыночной стоимости в размере 6 500 000 рублей.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в государственный кадастр недвижимости датой подачи индивидуальным предпринимателем Матяшем Николаем Алексеевичем заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 23 июня 2016 года.

В удовлетворении заявления о взыскании с Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области судебных расходов по оплате стоимости услуг по подготовке отчета об оценке объекта недвижимости, проведения судебной экспертизы, услуг представителя, а также по оплате государственной пошлины, индивидуальному предпринимателю Матяшу Николаю Алексеевичу отказать.

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.Д. Жуган

Т.Д. Жуган

