

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 июня 2017 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Голомидовой И.В.,
при секретаре Хромовой М.Н.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-402/2017 по административному исковому заявлению Кучерова Александра Игоревича к Управлению Росреестра по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

установил:

Кучеров А.И. обратился в суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, указав в обоснование заявленных требований на то, что он является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:030114:2890, площадью 150,1 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Кутузова, д. 36, кв. 1-11.

Полагает, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости, утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 по состоянию на 15.07.2015 года в размере 6 561 768,60 рублей, является необоснованно завышенной, что затрагивает его права и обязанности налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости Кучеров А.И. обратился в ООО «Альянс-Капитал». В соответствии с отчетом об оценке № 71-781 от 26.03.2017 года, выполненным оценщиком данной организации, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года составляет 2 982 000 рублей.

На основании изложенного Кучеров А.И. просил установить кадастровую стоимость названного объекта недвижимости равную его рыночной стоимости в размере 2 982 000 рублей.

Административный истец Кучеров А.И. и его представитель по доверенности Усенко Д.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие, просили удовлетворить заявленные требования, установив кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:030114:2890 равную его рыночной стоимости в размере, определенном судебной оценочной экспертизой, 2 868 274 рублей.

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

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, в представленном суду ходатайстве просил рассмотреть дело в отсутствие представителя, ссылаясь на то, что Управление не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию, в том числе размеру рыночной стоимости, и просил вынести решение на усмотрение суда.

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 извещался надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие, указывая на то, что материально-правовые интересы Учреждения по заявленным требованиям не затрагиваются.

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

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

На основании частей 1, 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 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, Кучеров А.И. является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:030114:2890, площадью 150,1 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Кутузова, д. 36, кв. 1-11.

Данные обстоятельства подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права от 15.12.2014 года 71-АД 300169, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 12.04.2017 года № 71-0-1-21/4002/2017-4304 и не оспариваются лицами, участвующими в деле.

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 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.

Решением Тульской городской Думы от 28.11.2014 года № 4/75 (ред. от 28.10.2015 г.) «Об установлении и введении в действие на территории муниципального образования город Тула налога на имущество физических лиц» установлен и введен в действие с 1 января 2015 года на территории муниципального образования город Тула налог на имущество физических лиц (п. 1); установлено, что налоговая база по налогу в отношении объектов налогообложения определяется исходя из кадастровой стоимости (п. 2).

Таким образом, исходя из приведенных выше нормативных правовых актов, вышеупомянутое нежилое помещение является объектом налогообложения по налогу на имущество, исчисляемого исходя из его кадастровой стоимости.

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 объекта недвижимости с кадастровым номером 71:30:030114:2890 определена по состоянию на 15.07.2015 года в размере 6 561 768,60 рублей (№ п/п 243980 приложения № 1 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость была внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 24.12.2016 года, что следует из имеющихся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 12.04.2017 года № 71/ИСХ/17-169939, а также письма филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от 10.05.2017 года.

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 20.07.2007 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.

С целью определения рыночной стоимости вышеупомянутого здания Кучеров А.И. обратилась в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетом об оценке № 71-781 от 26.03.2017 года, выполненным оценщиком названной организации, рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года составляет 2 982 000 рублей.

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.

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 по состоянию на 15.07.2015 года судом по ходатайству представителя административного истца была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ЗАО «Фирма «Оценщик» Шогоиной А.С.

Согласно выводам, содержащимся в заключении № 028 от 30.05.2017 года названного эксперта, отчет ООО «Альянс-Капитал» № 71-781 от 26.03.2017 года 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 в названном отчете, не подтверждается.

В соответствии с заключением эксперта № 028 от 30.05.2017 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:030114:2890 по состоянию 15.07.2015 года составляет 2 868 274 рублей.

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.

Доказательств, опровергающих правильность заключения эксперта, суду не представлено.

О несогласии с вышеупомянутым заключением эксперта другими лицами, участвующими в деле, включая и административных ответчиков, в процессе судебного разбирательства не заявлялось. С ходатайствами о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица не обращались.

С учетом изложенного сомневаться в достоверности и правильности выводов заключения эксперта № 028 от 30.05.2017 года у суда не имеется.

То обстоятельство, что оспариваемая кадастровая стоимость объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в заключении эксперта, не свидетельствует о его недостоверности, 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.

Что касается имеющегося в материалах дела отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости ООО «Альянс-Капитал» № 71-781 от 26.03.2017 года, 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» (статей 11,16), федеральных стандартов оценки (пункта ФСО № 1, пунктов 5, 8, 10, 12 ФСО № 3, пункта 5, 8, 11, 22 ФСО № 7), ввиду использования оценщиком при применении сравнительного и доходного подходов информации о событиях, произошедших после даты оценки; неверного значения стоимости аналога № 3 (стр. 53 отчета); отсутствия сравнения объекта оценки и объектов-аналогов, а также расчетов при согласовании результатов; наличия ошибок в расчетах, приводящих к искажению стоимости объекта в рамках сравнительного подхода (при расчетах корректировок на местоположение и этаж), что является существенным нарушением и повлияло на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, в связи с чем данный отчет к числу допустимых и достоверных доказательств по делу отнести нельзя.

Иных доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости объекта недвижимости – 15.07.2015 года, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованном судом заключении эксперта, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 КАС РФ, в материалы дела не представлено.

Анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в заключении эксперта рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости оспариваемой кадастровой стоимости того же объекта недвижимости, что затрагивает права и обязанности административного истца по уплате налога.

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 конкретного объекта недвижимости, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на основании заключения эксперта ЗАО «Фирма «Оценщик» Шогоиной А.С. № 028 от 30.05.2017 года, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Судебные расходы относятся на административного истца, поскольку удовлетворение заявленных Кучеровым А.И. 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), в связи с чем решение суда по данному делу не может расцениваться как принятое против административных ответчиков, не имеющих с административным истцом противоположных интересов.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административные искивые требования Кучерова Александра Игоревича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 71:30:030114:2890, площадью 150,1 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Кутузова, д. 36, кв. 1-11, равной его рыночной стоимости в размере 2 868 274 рублей по состоянию на 15.07.2015 года.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в государственный кадастр недвижимости датой подачи Кучеровым А.И. административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного физического лица в суд – 18 апреля 2017 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Тульского областного суда через суд, принявший решение, в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий
Копия верна. Судья



И.В. Голомидова
И.В. Голомидова

Вступило в законную силу
"15"
Секретарь