

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

19 марта 2019 года

город Тула

Тульский областной суд в составе:
председательствующего Семеновой Т.Е.,
при секретаре Гукиной О.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-142/2019 (3а-973/2018) по административному исковому заявлению Гамова Владислава Станиславовича к Управлению Росреестра по Тульской области, правительству Тульской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» (в лице филиала по Тульской области) об установлении кадастровой стоимости нежилого здания равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

Гамов В.С. обратился в Тульский областной суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, указав, что ему на праве собственности принадлежит нежилое здание (магазин), площадью 1257,3 кв.м, КН 71:14:000000:1594, количество этажей – 3, в том числе, подземных – 1, расположенное по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос.Иншинский, д.17.

Административный истец не согласен с кадастровой стоимостью нежилого здания, установленной по состоянию на 15.07.2015 года на основании постановления правительства Тульской области от 14.09.2016 года № 414 в размере 39 942 308,74 рублей, и просит установить кадастровую стоимость указанного объекта недвижимости в размере 17 390 000 руб., определенном в отчете ООО «Альянс-Капитал» от 18.12.2018 № 71-5299.

В судебное заседание административный истец не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен, имеется заявление его представителя по доверенности о рассмотрении дела в его отсутствие.

Административные ответчики - Управление Росреестра по Тульской области, правительство Тульской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Тульской области, заинтересованное лицо – администрация г. Тулы представителей в суд не направили, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещены, указанными лицами заявлено о рассмотрении дела в их отсутствие. Администрацией г. Тулы представлены письменные возражения относительно заявленных административных исковых требований. Заинтересованное лицо ООО «Камелот», также извещавшееся о дне, времени и месте рассмотрения дела, также явку представителя не обеспечило, заявлений не представило.

На основании части 4 статьи 247 КАС РФ, суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 КАС РФ одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно части 2 статьи 7, части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости, входящий в Единый государственный реестр недвижимости, в числе иных сведений вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Ранее кадастровый учет объектов производился согласно Федеральному закону от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (до 01.01.2017 года).

Согласно части 5 статьи 4 указанного Закона сведения в государственный кадастр недвижимости вносились органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном законом порядке документов.

Пунктом 11 части 2 статьи 7 того же Закона предусматривалось, что в государственный кадастр недвижимости, в числе иных сведений, вносились сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с пп.6 п.1 ст. 401 НК РФ объектом налогообложения признаются расположенные в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя) здания, строения, сооружения, помещения.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, если указанный порядок определения налоговой базы установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (ст. 402 НК РФ).

В соответствии с положениями п.1 ст. 403 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Законом Тульской области от 20.11.2014 года № 2219-ЗТО установлена единая дата начала применения на территории Тульской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения – 1 января 2016 года.

Порядок проведения государственной кадастровой оценки урегулирован главой III.1 Федерального закона от 29.07.1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Данный Федеральный закон, регулировавший вопросы проведения кадастровой оценки объектов недвижимости до вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и продолжающий применяться в настоящее время к правоотношениям, связанным с государственной кадастровой оценкой (включая оспаривание ее результатов), начатой до указанного момента, исходит из того, что кадастровая стоимость это стоимость объекта недвижимости, определенная в установленном законом порядке в результате проведения государственной кадастровой оценки (статья 3). Аналогичным образом понятие кадастровой стоимости раскрывается в пункте 2 части 1 статьи 3 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Статья 24.18 указанного Федерального закона устанавливает, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в

случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

В силу статьи 24.20 указанного Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ, 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.

Судом установлено, что Гамову В.С. на праве собственности принадлежит нежилое здание (магазин), площадью 1257,3 кв.м, КН 71:14:000000:1594, количество этажей – 3, в том числе, подземных – 1, расположенное по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос.Иншинский, д.17.

Право собственности зарегистрировано 11.04.2002 года; кадастровый номер объекту присвоен 06.07.2012 года.

На основании договора аренды от 01.01.2012 года (зарегистрирован 19.10.2012 года) помещения в данном здании, площадью 116,6 кв.м, находятся в пользовании ООО «Камелот».

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

Кадастровая стоимость принадлежащего Гамову В.С. нежилого здания(магазин) определена по состоянию на 15.07.2015 года в результате массовой оценки в соответствии с постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 в размере 39942308.74руб.

Сведения о вышеуказанной стоимости объекта внесены в государственный кадастр недвижимости 27.12.2016 года.

Данные обстоятельства подтверждены материалами дела и в рамках данного дела никем не оспариваются.

Таким образом, из приведенных выше нормативных правовых актов, установленных обстоятельств следует, что указанный объект недвижимости является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц, и при этом налог исчисляется исходя из кадастровой стоимости объекта. Следовательно, административный истец является носителем субъективного права оспаривать такую кадастровую стоимость.

С целью определения рыночной стоимости здания административный истец обратился к оценщику ООО «Альянс-Капитал»Заварзину М.И. В соответствии с отчетом об оценке от 18.12.2018 года №71-5299, подготовленным данным оценщиком, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу нежилого здания по состоянию на 15.07.2015 года составляет 17 390 000 руб.

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 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 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.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении.

С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объектов недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В рамках судебного разбирательства судом была назначена судебная оценочная экспертиза (на предмет соответствия указанного отчета требованиям законодательства и установления рыночной стоимости объекта), проведение которой поручено эксперту ООО «НОКИ» Дубовику Б.И.

По выводам, содержащимся в экспертном заключении названного эксперта от 28.02.2019 года, отчет оценщика ООО «АльянсКапитал» соответствуют 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. Эксперт подтвердил рыночную стоимость объекта, определенную оценщиком.

Оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд учитывает, что представленное заключение подготовлено лицом, имеющим необходимое для проведения такого рода исследования образование, стаж работы эксперта в области оценки более 14 лет, значительный стаж судебно-экспертной деятельности, а следовательно, обладающим необходимыми познаниями для проведения экспертизы, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, так что оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется.

Эксперт является членом саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «СМАО», его ответственность застрахована, что свидетельствует о соблюдении требований Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ (ст.ст.3, 4).

Составленное заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», частей 1, 2 и 3 статьи 82 КАС РФ, основывается на положениях, которые дают возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, основано на материалах дела, 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.

Таким образом, суд приходит к выводу, что заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности, является надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости, определенную по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Суд относит экспертное заключение к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ.

Аналогичным образом на предмет соответствия закону суд оценивает и указанный выше отчет оценщика ООО «Альянс Капитал».

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.

Кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости определена по состоянию на 15.07.2015 года. На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта недвижимости в отчете оценщика, подтвержденном экспертным заключением.

Доказательств иного размера рыночной стоимости объекта на 15.07.2015 года, доказательств, опровергающих правильность выводов эксперта либо позволяющих усомниться в их правильности, отвечающих требованиям статей 59, 61 КАС РФ, участниками процесса не представлено.

Таким образом, оценив всю совокупность доказательств по делу, суд приходит к выводу, что рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 17390000 руб. значительно ниже внесенной в государственный кадастр

недвижимости кадастровой стоимости объекта в размере 39942308.74 руб., что нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество физических лиц.

В нашем случае разница между указанными значениями кратна, что, с учетом характеристик объекта (его типичности) явно указывает на наличие ошибки, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении.

Установление в отношении объекта рыночной стоимости является для административного истца способом защиты нарушенных прав на установление экономически обоснованной налоговой базы по соответствующим налогам.

При таких обстоятельствах, исходя из приведенных выше норм, с учетом того, 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 в данном случае кадастровая стоимость объекта может быть установлена в размере его рыночной стоимости, следовательно, административный иск подлежит удовлетворению.

Исходя из положений статьи 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которой в данном случае является день обращения административных истцов с административным исковым заявлением в Тульский областной суд – 24.12.2018 года.

Возражения администрации г. Тулы, сославшейся на необходимость при оценке доказательств учитывать интересы всего общества, направленные на стабильное и прогнозируемое финансовое обеспечение деятельности государства и муниципальных образований, суд находит несостоятельными, поскольку установление кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик объекта недвижимости, принадлежащего административному истцу, не нарушает права администрации муниципального образования на получение законных и экономически обоснованных налогов.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

р е ш и л:

административное исковое заявление Гамова Владислава Станиславовича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилое здание (магазин), площадью 1257,3 кв.м, КН 71:14:000000:1594, количество этажей – 3, в том числе, подземных – 1, расположенного по адресу: Тульская область, Ленинский район, сельское поселение Иншинское, пос.Иншинский, д.17, - по состоянию на 15.07.2015 года равной его рыночной стоимости в размере 17 390 000 рублей.

В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи административными истцами заявления о пересмотре кадастровой стоимости

указанного объекта недвижимости является день обращения с административным исковым заявлением в Тульский областной суд – 24.12.2018 года.

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

Председательствующий - подпись
Копия верна.
Судья:



Т.Е.Семенова

