

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 февраля 2018 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-182/2018 по административному исковому заявлению Баландина Александра Сергеевича к правительству Тульской области, Управлению Росреестра по Тульской области об установлении кадастровой стоимости земельного участка и объекта недвижимости равной их рыночной стоимости,

установил:

Баландин А.С. обратился в суд с административным иском о установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, указав в обоснование заявленных требований на то, что он является собственником:

земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39, площадью 524 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, местоположение установлено относительно ориентира (здания магазина), расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6;

нежилого здания (магазина) с кадастровым номером 71:18:030207:417, площадью 326,6 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул. Кирова, д. 6.

Полагает, что кадастровая стоимость земельного участка, утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 по состоянию на 01.01.2016 года в размере 1 775 820,28 рублей, и объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417, утвержденная Постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 по состоянию на 15.07.2015 года в размере 9 467 095,41 рублей, является необоснованно завышенной, что затрагивает его права и обязанности налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости объектов недвижимости Баландин А.С. обратился в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетами об оценке от 04.12.2017 года № 71-4328-1 и от 05.12.2017 года № 71-4328-2, выполненными названным оценщиком, рыночная стоимость принадлежащих административному истцу земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года составляет 741 000 рублей, а объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года – 5 827 000 рублей.

Просил установить кадастровую стоимость названных выше земельного участка и объекта недвижимости, равную их рыночной стоимости, указанной в отчетах ООО «Альянс-Капитал».

Административный истец Баландин А.С. 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 административные иски требования.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие, ссылаясь на то, что Управление не оспаривает заявленные административным истцом требования ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), просил вынести решение на усмотрение суда.

Представитель административного ответчика правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие, указав на то, что не оспаривает заявленное требование ни по основаниям возникновения, ни по содержанию.

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, просил рассмотреть дело в его отсутствие и вынести решение на усмотрение суда в связи с отсутствием правового интереса Учреждения по заявленным требованиям.

Представитель заинтересованного лица администрации муниципального образования Суворовский район в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещался надлежащим образом, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

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

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, Баландин А.С. является собственником:

земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39, площадью 524 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, местоположение установлено относительно ориентира (здания магазина), расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6;

нежилого здания (магазина) с кадастровым номером 71:18:030207:417, площадью 326,6 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул. Кирова, д. 6.

Данные обстоятельства подтверждаются свидетельствами о государственной регистрации права от 30.09.2005 года серия 71 АБ № 042172, серия 71 АБ № 042171, а также выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 14.11.2017 года №№ 71-0-1-21/4002/2017-11432, 71-0-1-21/4002/2017-11431, и не оспариваются лицами, участвующими в деле.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

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 статей 388, 400 Налогового кодекса Российской Федерации, административный истец, как собственник вышеупомянутых земельного участка и нежилого здания, относится к налогоплательщикам указанного налога.

В силу статьи 390 Налогового кодекса Российской Федерации для целей налогообложения налоговая база по уплате земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков, которая, в свою очередь, определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

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 Собрания депутатов муниципального образования г. Суворов от 27.11.2014 года № 15-67 «Об установлении и введении в действие на территории муниципального образования город Суворов Суворовского района налога на имущество физических лиц» установлен и введен в действие с 1 января 2015 года на территории муниципального образования город Суворов Суворовского района 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, вышеупомянутые нежилое здание и земельный участок являются объектами налогообложения по налогу на имущество, исчисляемого исходя из их кадастровой стоимости.

Постановлением правительства Тульской области от 30.11.2016 года № 546 утверждены результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Тульской области по состоянию на 01.01.2016 года. Согласно данному Постановлению кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39 установлена в размере 1 775 820,28 рублей (№ п/п 282074 Приложения № 1 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость была внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 18.12.2016 года, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.11.2017 года № 71/ИСХ/17-615345.

Постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 «Об утверждении результатов определения кадастровой оценки объектов недвижимости

(за исключением земельных участков) на территории Тульской области» утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Тульской области по состоянию на 15.07.2015 года, согласно которому кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 71:18:030207:417 по состоянию на 15.07.2015 года составляет 9 467 095,41 рублей (№ п/п 1567 Приложения № 17 к данному Постановлению).

Указанная кадастровая стоимость была внесена ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в Единый государственный реестр недвижимости 27.12.2016 года, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 13.11.2017 года № 71/ИСХ/17-614964.

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 вышеупомянутых земельного участка и нежилого здания административный истец обратился в ООО «Альянс-Капитал».

В соответствии с отчетами об оценке от 04.12.2017 года № 71-4328-1 и от 05.12.2017 года № 71-4328-2, выполненными названным оценщиком, рыночная стоимость принадлежащих административному истцу земельного участка по состоянию на 01.01.2016 года составляет 741 000 рублей, а нежилого здания по состоянию на 15.07.2015 года – 5 827 000 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.

По ходатайству административного истца судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза в целях установления соответствия названных выше отчетов требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также подтверждения правильности и достоверности определенной оценщиком

рыночной стоимости объектов оценки, проведение которой поручено эксперту ЗАО «Р.О.С. Эксперт Маркетинг» Белобрагину А.А.

Согласно выводам, содержащимся в заключении от 23.01.2018 года названного эксперта, отчеты ООО «Альянс-Капитал» от 04.12.2017 года № 71-4328-1 и от 05.12.2017 года № 71-4328-2 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, а рыночная стоимость спорных земельного участка и нежилого здания, определенная в названных отчетах, подтверждается.

Данное заключение эксперта суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи 84 КАС РФ, поскольку оно выполнено специалистом в области экономической и оценочной деятельности, а изложенные в нём выводы обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

О несогласии с указанными отчетами об оценке ООО «Альянс-Капитал» от 04.12.2017 года № 71-4328-1 и от 05.12.2017 года № 71-4328-2, заключением эксперта от 23.01.2018 года другими лицами, участвующими в деле, включая и административных ответчиков, в процессе судебного разбирательства не заявлялось. С ходатайствами о назначении повторной судебной экспертизы в целях проверки правильности определения рыночной стоимости спорных объектов недвижимости указанные лица не обращались.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления оспариваемой кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания рыночная стоимость принадлежащих административному истцу вышеназванных объектов недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованных судом отчетах, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей 14, 62 КАС РФ, в материалы дела не представлено.

С учетом изложенного сомневаться в достоверности и правильности выводов отчетов ООО «Альянс-Капитал» от 04.12.2017 года № 71-4328-1 и от 05.12.2017 года № 71-4328-2, у суда не имеется. Данные отчеты суд считает достоверными и допустимыми доказательствами применительно к положениям статей 59, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

То обстоятельство, что оспариваемая кадастровая стоимость объектов недвижимости значительно превышает их рыночную стоимость, определенную в отчетах, не свидетельствует о недостоверности последней, поскольку в нормативных правовых актах не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости объектов недвижимости и их рыночной стоимости, не устанавливается также презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

При таких данных, исходя из приведенных выше норм материального права, принимая во внимание, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретных объектов недвижимости, суд приходит к выводу о том, что оспариваемая кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39, нежилого здания с кадастровым номером 71:18:030207:417 может быть установлена в размере

их рыночной стоимости, определенной на основании отчетов ООО «Альянс-Капитал» от 04.12.2017 года № 71-4328-1 и от 05.12.2017 года № 71-4328-2, а заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административные исковые требования Баландина Александра Сергеевича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером земельного участка с кадастровым номером 71:18:030207:39, площадью 524 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, местоположение установлено относительно ориентира (здания магазина), расположенного в границах участка; почтовый адрес ориентира: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул.Кирова, д.6, равной его рыночной стоимости в размере 741 000 рублей по состоянию на 01.01.2016 года.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания (магазина) с кадастровым номером 71:18:030207:417, площадью 326,6 кв.м, расположенного по адресу: Тульская область, Суворовский район, г.Суворов, ул. Кирова, д. 6, равной его рыночной стоимости в размере 5 827 000 рублей по состоянию на 15.07.2015 года.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка и нежилого здания в Единый государственный реестр недвижимости датой подачи Баландиным А.С. заявлений о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутых объектов недвижимости является день обращения указанного физического лица в суд – 13 декабря 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

(подпись)

И.В. Голомидова

Копия верна. Судья

И.В. Голомидова

