

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

16 апреля 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 № За-383/2018 по административному исковому заявлению Жбанова Андрея Александровича к правительству Тульской области, Управлению Росреестра по Тульской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

установил:

Жбанов А.А. обратился в суд с административным исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 46 КАС РФ, об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, указав в обоснование заявленных требований на то, что он является собственником нежилого здания (магазина) с кадастровым номером <...>, расположенного по адресу: <адрес>

Полагает, что кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости, утвержденная по состоянию на 15.07.2015 года в размере 14 407 275,12 рублей, является необоснованно завышенной, что затрагивает его права и обязанности налогоплательщика.

С целью определения рыночной стоимости объекта недвижимости Жбанов А.А. обратился в ООО «А.». В соответствии с отчетами об оценке от <...>, выполненными оценщиком названной организации, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года составляет 4 946 000 рублей, в связи с чем административный истец просил установить кадастровую стоимость названного объекта недвижимости равную его рыночной стоимости в указанном размере.

Административный истец Жбанов А.А. и его представитель по доверенности Настасин С.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие.

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 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 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 вынести решение на усмотрение суда в связи с отсутствием правового интереса Учреждения по заявленным требованиям.

Представитель заинтересованного лица администрации города Тулы в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом. В представленном суду возражении просил отказать в удовлетворении заявленных требований, ссылаясь на то, что пересмотр рыночной стоимости объекта недвижимости должен осуществляться с учетом интересов всего общества, и быть направлен на стабильное и прогнозируемое финансовое обеспечение деятельности государства и муниципальных образований.

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, Жбанов А.А. является собственником нежилого здания (магазина) с кадастровым номером <...>, площадью 239,8 кв.м, расположенного по адресу: <адрес>

Данные обстоятельства подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права от <...> выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от <...> 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 (в 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 здание 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 <...> определена по состоянию на 15.07.2015 года в размере 14 365 218,86 рублей (№ п/п <...> Приложения № 1 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 <...>.

В соответствии с документом на выявление и исправлении технической ошибки в кадастровых сведениях (ОКС) рег. № <...> филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области принято решение об исправлении технической ошибки в кадастровых сведениях № <...> в части изменения площади объекта с кадастровым номером <...>, а именно изменена площадь на 239,8 кв.м, в связи с чем кадастровая стоимость была пересчитана в соответствии с п. 2.2 Приказа Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 года № 113, и утверждена по состоянию на 15.07.2015 года актом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости от <...> года в размере 14 407 275,12 рублей и внесена в Единый государственный реестр недвижимости.

Данные обстоятельства подтверждаются разъяснениями филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области от <...>, решением об исправлении технических ошибок в кадастровых сведениях от <...>, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от <...>.

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 административный истец обратился в ООО «А».

В соответствии с отчетами об оценке от <...>, выполненными оценщиком названной организации, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года составляет 4 946 000 рублей, как с площадью объекта до исправления технической ошибки, так и в размере 239,8 кв.м.

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 судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза в целях установления соответствия названного выше отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, а также подтверждения правильности и достоверности определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 15.07.2015 года, проведение которой поручено эксперту ООО «О.» Ф.

Согласно выводам, содержащимся в заключении от <...> названного эксперта, отчет ООО «А» от <...> 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, а рыночная стоимость спорного объекта недвижимости, определенная в названном отчете без учета НДС, подтверждается. При этом дополнительно экспертом даны письменные пояснения о том, что при изменении площади объекта с

кадастровым номером <...> на 239,8 кв.м итоговая величина рыночной стоимости в сумме 4 946 000 рублей не изменится.

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.

О несогласии с указанными отчетами об оценке ООО «А.» от <...>, заключением эксперта <...> 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 спорного объекта недвижимости указанные лица не обращались.

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления оспариваемой кадастровой стоимости объекта недвижимости – 15.07.2015 года, рыночная стоимость принадлежащего административному истцу вышеназванного нежилого здания 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 «А.» от <...> у суда не имеется. Данные отчеты суд считает достоверным и допустимым доказательством применительно к положениям статей 59, 61 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

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

В этой связи ссылка представителя администрации города Тулы на уменьшение поступлений налоговых платежей в муниципальный бюджет в случае пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости, правового значения для разрешения данного спора не имеет, а доводы о необходимости оценки судом доказательств с учетом интересов всего общества не основаны на положениях статьи 84 КАС РФ.

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 нежилого здания с кадастровым номером <...> может быть установлена в размере его рыночной стоимости, определенной на основании отчетов ООО «А.», а

заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

решил:

административные исковые требования Жбанова Андрея Александровича удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания (магазина) с кадастровым номером <...>, площадью 239,8 кв.м, расположенного по адресу: <адрес> равной его рыночной стоимости в размере 4 946 000 рублей по состоянию на 15.07.2015 года.

В целях налогообложения и внесения соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости датой подачи Жбановым А.А. административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого нежилого здания является день обращения указанного физического лица в суд – 29 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