

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**г. Красногорск,
Московская область**

26 июля 2018 года

Московский областной суд в составе:
председательствующего - судьи Терещенко А.А.,
при секретаре Нестеровой А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №За-324/18 по административному исковому заявлению Болотова Валерия Николаевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости здания торгового центра,

У С Т А Н О В И Л:

Болотов В.Н. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости: здание торгового центра «Новый город», общей площадью 1 008,7 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0010101:782, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Новая, здание № 38.

Административный истец просит суд установить кадастровую стоимость указанного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке рыночной стоимости.

В обоснование требований административный истец ссылается на то, что несоответствие внесенных в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости объекта их рыночной стоимости затрагивает его права и обязанности как налогоплательщика.

В процессе рассмотрения дела в суде, в связи с оспариванием представителем административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, определенных в отчетах об оценке, судом была назначена экспертиза с целью проверки представленных административным истцом отчетов об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и, в случае отрицательного заключения, определения действительной рыночной стоимости данных объектов недвижимости.

По результатам судебной экспертизы оценщиком ИП Бояровым В.В. при составлении Отчёта № 683-11-17 от 25 декабря 2017 года об оценке

рыночной стоимости нежилого здания с кадастровым номером 50:09:0010101:782, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Новая, здание № 38, допущено нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 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, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, иные нарушения, которые существенно повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости.

В экспертном заключении определена по состоянию на дату оценки - 01 августа 2015 года рыночная стоимость спорного здания в размере 46 750 354 рублей.

После получения заключения эксперта представитель административного истца уточнила заявленные требования, просит установить рыночную стоимость спорного здания равной рыночной, определенной на дату оценки в экспертном заключении.

Представитель административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области, не оспаривая право административного истца на установление кадастровой стоимости спорного здания его рыночной стоимости, полагала, что действительная рыночная стоимость здания определена в заключении эксперта и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве кадастровой стоимости данного объекта недвижимости.

Иные участвующие в деле лица, будучи надлежащим образом извещены о времени и месте проведения судебного заседания, не обеспечили явку в суд своих представителей.

Суд считает возможным – на основании статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации – рассмотреть дело при имеющейся явке.

Суд, выслушав объяснения, исследовав материалы дела, полагает уточненные требования административного истца об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости здания подлежащими удовлетворению.

При этом суд исходит из следующего.

Налоговым кодексом Российской Федерации разграничены полномочия федерального законодателя и законодателей субъектов Российской Федерации в сфере налогообложения.

В силу положений статьи 15, 399 НК РФ налог на имущество физических лиц относится к местным налогам, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК РФ и нормативными

правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Согласно статьям 400, 401 НК РФ физические лица, обладающие правом собственности на здания, строения, сооружения, помещения, признаются налогоплательщиками налога (налогоплательщиками).

В соответствии с положениями статьи 402 НК РФ налоговая база для данного налога в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 402 НК РФ.

Указанный порядок определения налоговой базы может быть установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 01 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы, исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с учетом положений статьи 5 НК РФ.

В силу статьи 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Закона.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона №135-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и/или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости – согласно абз. 11 статьи 24.18 Федерального закона №135-ФЗ – является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленной в результате государственной кадастровой оценки, в случае определения рыночной стоимости данного объекта недвижимости.

В силу положений п. 3-7, 16-23 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Министерства экономического развития

Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 388) при проведении государственной кадастровой оценки основным методом определения кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массовой оценки.

Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости.

Порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости предусмотрен в ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями).

Учитывая порядок определения налоговой базы налога на имущество, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности собственника данного объекта недвижимости.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость (абз. 4 ст. 24.18).

Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки (абз. 2 ст. 24.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 8 ФСО № 4).

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации с 01 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 (абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности»).

Судом установлено, что Болотов В.Н. является собственником объекта недвижимости: здания торгового центра «Новый город», общей площадью 1 008,7 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0010101:782, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Новая, здание № 38.

Указанное обстоятельство подтверждается представленным суду свидетельством о государственной регистрации права (л.д.11).

Как следует из представленной суду кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу нежилого здания с кадастровым

номером 50:09:0010101:782 определена по состоянию на 01 августа 2015 года, утверждена Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 24 ноября 2015 года №13ВР-1998 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков, а также объектов капитального строительства, кадастровая стоимость которых была определена в 2013 году), расположенных на территории Московской области» и составила 74 150 061,52 руб. (л.д.12).

Согласно экспертному заключению № 032/04/2018-ЭЗ от 20 апреля 2018 года эксперта НП «Деловой союз судебных экспертов» Титова С.Б., которому судом было поручено проведение судебной экспертизы по определению действительной рыночной стоимости принадлежащего административному истцу здания, рыночная стоимость этого объекта недвижимости по состоянию на 01 августа 2015 года составляла 46 750 354 рубля.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела.

Суд, проанализировав данное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами по правилам ст. 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, находит его соответствующим требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, считает, что оснований не доверять выводам эксперта не имеется и полагает, что кадастровая стоимость спорного здания должна быть установлена равной его рыночной стоимости в размере, определенном по состоянию на 01 августа 2015 года в заключении эксперта.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, имеющим достаточный профессиональный стаж и квалификацию для данной деятельности, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, и соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Представленное заключение эксперта составлено в соответствии с требованиями Федерального закона от 31 мая 2011 года №73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», противоречий которому судом не установлено.

Каких-либо объективных данных, опровергающих выводы эксперта, свидетельствующих о том, что избранная им методология оценки привела к неправильному определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости суду не представлено.

С учетом изложенного суд принимает выводы судебной экспертизы в качестве достоверного доказательства, устанавливающего рыночную стоимость спорного здания.

При таких обстоятельствах уточненные административное иски требования административного истца об установлении кадастровой стоимости здания с кадастровым номером 50:09:0010101:782 в размере рыночной – подлежат удовлетворению, а именно: в размере 46 750 354 рублей.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в силу положений абзаца 6 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 НК РФ, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

В данном случае заявление административного истца об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости здания поступило в Московский областной суд «26 декабря 2017 года» и именно эта дата подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости, а установленная судом кадастровая стоимость используется для исчисления налоговой базы с 01 января 2017 года.

Руководствуясь статьями 175 - 178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Административное исковое заявление Болотова Валерия Николаевича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости здания торгового центра, поданного в Московский областной суд 26 декабря 2017 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость здания торгового центра «Новый город», с кадастровым номером 50:09:0010101:782, площадью 1 008,7 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Соколовское, д. Новая, здание № 38, равной его рыночной

стоимости, определенной по состоянию на 01 августа 2015 года в размере 46 750 354 рубля.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного здания торгового центра, включая дату подачи заявления в Московский областной суд «26 декабря 2017 года».

Сведения о кадастровой стоимости здания торгового центра, установленной решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января 2017 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Судебную коллегия по административным делам Московского областного суда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

подпись

А.А. Терещенко



Решение вступило в законную силу
28 августа 2018 года.

Судья:

Секретарь:



СУПЕРМАРКЕТ НОВЫЙ 24 часа

АТЕЛЬЕ
САЛОНКРАСОТЫ
ВСЕ ДЛЯ ДОМА
САНТЕХНИКА ЭЛЕКТРИКА

РЫБОЛОВ
ПОДАРОК
ЦЕНТР
ДОВАРЕНКО

Искусство МЕБЕЛИ

МАСКОПА ДИВАНЬ

Историко-культурный музей-заповедник

МОСПИТИ

СДЕК

РАССАД

