



Дело № 3а-265/16

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

21 июня 2016 г.

г.Красногорск
Московской области

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Елизаровой М.Ю.
при секретаре Клевцовой Е.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому закрытого акционерного общества «Внешнеторговая фирма «Контакт Интер» об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере равном рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

закрытое акционерное общество «Внешнеторговая фирма «Контакт Интер» обратилось в Московский областной суд с административными исковыми заявлениями об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, нежилого здания площадью 538 кв. метров, с кадастровым номером 50:12:0100704:1663, расположенного по адресу: Московская область, город Мытищи, проспект Новомытищинский, д. 44.

В обоснование требований административный истец ссылается на то, что кадастровая стоимость здания значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает право заявителя на уплату справедливо установленных налогов.

Административный истец просит установить кадастровую стоимость принадлежащего ему нежилого здания в размере его рыночной стоимости 29 087 273 рублей, определенной на дату кадастровой оценке 01 августа 2012 года исходя из размера определенного об оценке рыночной стоимости нежилого здания.

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Лаврухин М.Б., не оспаривая выводов судебной экспертизы, требования уточнил и просил установить кадастровую стоимость задания в размере 34 286 900 рублей определенную по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области в суд не явился, в письменном отзыве указал, что Министерство не оспариваем право заявителя на установление кадастровой стоимости принадлежащего истцу объекта недвижимости равной рыночной, и не возражает против установленной рыночной стоимости в качестве кадастровой в размере определенной судебным экспертом.

Представители филиала ФГП «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и Министерства экологии природопользования Московской области в суд представителей не направили. Извещены.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о месте и времени судебного заседания, в судебное заседание не явились, своих представителей не направили, в связи, с чем на основании статьи 150, части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Суд, выслушав участвующих в деле лиц, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, находит требования административного истца подлежащими удовлетворению исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности принадлежат нежилое здание площадью 538 кв. метров, с кадастровым номером 50:12:0100704:1663, расположенное по адресу: Московская область, город Мытищи, проспект Новомытищинский, д. 44.

Право собственности общества зарегистрировано в Управлении Федеральной регистрационной службы по МО о чем имеется свидетельство о государственной регистрации права.

Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области №476 от 18.04.2013 года утверждены результаты очередной кадастровой стоимости объектов недвижимости проведенной по состоянию на 01 августа 2012 года, в том числе и нежилого здания административного истца.

Согласно справки о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость нежилого здания определена по состоянию на 01 августа 2012 года и составляет 40 645 824.68 рублей.

Административный истец полагая, что кадастровая стоимость принадлежащего ему здания необоснованно завышена, чем затронуты его права по несению налогового бремени в справедливом размере. С целью установления рыночной стоимости истец обратился в ООО «Гилберт инвест», где оценщиком Фадеевой М.Е. был подготовлен отчет 100-0087/1015 об оценке рыночной стоимости нежилого здания (л.д.42). По данным оценщика рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 10 июля 2014 года определена в размере 29 087 273 рублей.

По итогам проведения экспертизы на подтверждение стоимости отчета об оценке, по мнению эксперта НП СО «СВОД» отчет об определении рыночной стоимости соответствует требованиям Федерального закона об оценочной деятельности в РФ, Федеральным стандартам оценки. Экспертным советом дано положительное заключение на отчет об оценке (л.д.146).

Общество обратилось с заявлением в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную на основании приказа Росреестра от 24 октября 2012 года №П/452 в Московской области при территориальном органе в Московской области (далее Комиссия) о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости (нежилого здания).

Комиссия на заседании, проведенном 04 декабря 2015 года рассмотрела поступившее 18 ноября 2015 года заявление и приняла решение которым, заявление отклонила, указав на наличие в представленном обществом отчете об оценке рыночной стоимости здания нарушение требований ФЗ «Об оценочной деятельности» и федеральных стандартов оценке и величина отклонения рыночной стоимости объекта недвижимости от кадастровой стоимости составляет 28% (л.д.38).

Согласно пункту 1 статьи 373 НК РФ плательщиками налога на имущество организаций признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 Кодекса.

В силу части 2 статьи 375 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость

по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 Кодекса.

Согласно подпункту 3 пункта 12 статьи 378.2 НК РФ объект недвижимого имущества, в отношении которого налоговая база определяется исходя из его кадастровой стоимости, подлежит налогообложению у собственника такого объекта или у организации, владеющей таким объектом на праве хозяйственного ведения, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 НК РФ.

Статья 57 Конституции Российской Федерации гласит, что каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы.

Понятие кадастровой стоимости закреплено в пункте 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ №508 от 22.10.2010). Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

На территории Московской области налог на имущество организаций введен Законом Московской области от 21 ноября 2003 г. N 150/2003-ОЗ "О налоге на имущество организаций в Московской области".

Правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам определены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон об оценочной деятельности).

Статьей 24.18 поименованного Закона за физическими лицами закреплено право на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть определена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

При этом под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Закона об оценочной деятельности).

Итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта (далее - отчет).

Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Законом об оценочной деятельности, признается достоверной и рекомендуемой, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст. 12 Закона об оценочной деятельности).

В целях проверки отчета проводится экспертиза, результатом которой является положительное или отрицательное экспертное заключение, подготовленное экспертом

или экспертами саморегулируемой организации оценщиков. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения устанавливаются федеральным стандартом оценки (ст. 17.1 Закона об оценочной деятельности).

В соответствии с положениями ст. 24.18 и 24.20 Закона об оценочной деятельности установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, является основанием для пересмотра результатов определения кадастровой оценки. Сведения об изменении кадастровой оценки на основании решения суда подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

По мысли федерального законодателя, как это следует из положений статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение, что диктует необходимость указания в отчете сведений, имеющих существенно важное значение для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете, в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.

Таким образом, нормами федерального законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, как в результате проведения государственной кадастровой оценки, так и путем установления его кадастровой стоимости равной рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

В ходе рассмотрения дела Министерством имущественных отношений Московской области предоставлены письменные пояснения согласно которым в отчете об оценке рыночной стоимости объекта административного истца, согласно которого выявлены замечания, указывающие на допущение оценщиком при составлении отчета принципов существенности и обоснованности, закрепленных Федеральными стандартами об оценке (л.д.175).

На аналогичные замечания, указывающие на допущение оценщиком при составлении отчета Федеральных стандартов об оценке, указала в своем решении Комиссия.

По ходатайству административного ответчика, судом назначена по делу судебная оценочная экспертиза, направленная на определение рыночной стоимости объекта по состоянию на 01 августа 2012 года, проведение которой поручено эксперту НП «Деловой союз судебных экспертов» Мозговому И.В..

По заключению эксперта №038/05/2016-ЭЗ от 10 мая 2016 года отчет об оценке нежилого здания подготовленный оценщиком ООО «Гилберт Инвест» был подготовлен с нарушениями требований законодательства РФ в области оценочной деятельности, что привело к необоснованному выводу о рыночной стоимости.

По состоянию на дату оценки экспертом определена рыночная стоимость объекта недвижимости нежилого здания в размере 34 286 900 рублей (том 2).

Данное заключение сторонами не оспаривалось, на вызове эксперта стороны не настаивали и вопросов к нему не имели.

В силу статьи 59 КАС РФ 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. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 КАС РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы, поскольку заключение эксперта мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Указанное выше заключение эксперта соответствует требованиям, предъявляемым к отчету об оценке недвижимого имущества законодательством об оценочной деятельности и федеральными стандартами оценки, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Руководствуясь статьей 82 КАС РФ и положениями Закона об оценочной деятельности, суд признает заключение эксперта N СЭ-32/2016 от 25.02.2016г. надлежащим доказательством, подтверждающим рыночную стоимость объекта недвижимости административного истца.

В случае изменения кадастровой стоимости по решению суда новые сведения применяются 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 (часть 5 статьи 24.20 Закона об оценочной деятельности).

В силу пункта 5 статьи 4 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета вносит сведения в государственный кадастр недвижимости на основании поступивших в этот орган документов в установленном названным федеральным законом порядке.

Согласно пункту 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Как усматривается из материалов дела, Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области №476 от 18 апреля 2013 года утверждены очередные результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, в соответствии с которыми определена кадастровая стоимость нежилого здания (торгового центра) по состоянию на 01 августа 2012 г.

Таким образом, период действия кадастровой стоимости установленной в судебном порядке в размере его рыночной стоимости по состоянию на 01 августа 2012 г., ограничен датой внесения сведений в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости названного объекта недвижимого имущества, утвержденной распоряжением.

Принимая во внимание изложенное, установление судом рыночной стоимости здания является основанием для органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление закрытого акционерного общества

Судья: _____
Секретарь: _____



«Внешнеторговая фирма «Контакт Интер» об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в соответствии с его рыночной стоимостью – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания, площадью 538 кв. метров, с кадастровым номером 50:12:0100704:1663, расположенного по адресу: Московская область, город Мытищи, проспект Новомытищинский, д. 44 по состоянию на 01 августа 2012 года в размере 34 286 900 рублей 00 копеек на период с 1 января 2015 года до даты внесения сведений в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости, определенной в рамках проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Решение суда является основанием для внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости.

Датой подачи заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Московской области о пересмотре их кадастровой стоимости считать 08 ноября 2015 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

М.Ю. Елизарова

