

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 марта 2020 года

г. Красногорск,
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Вердияна Г.В.,
при секретаре Кехтер А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
№ 3а-440/2020 (пред. № 3а-1407/2019) по административному исковому
заявлению Прибора Станислава Андреевича об установлении кадастровой
стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

Прибора С.А. обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности помещения с КН 50:58:0040604:7558, расположенного в городе Серпухове Московской области, равной его рыночной стоимости.

Обосновывая свои требования, административный истец указывает, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость принадлежащего ему объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение налогового бремени и, соответственно нарушает его (истца) права как плательщика налога.

Административный истец просит суд установить кадастровую стоимость принадлежащего ему помещения равной его рыночной стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке № 5/09 (И-О) от 17 сентября 2019 года по состоянию на дату его государственной кадастровой оценки.

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием представителем административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, определенного в отчете об оценке, судом была назначена экспертиза для проверки представленного административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости данного объекта на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, и определения, в случае такого несоответствия, его действительной рыночной стоимости.

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость спорных объектов недвижимости была определена в размере отличном от размера рыночной стоимости, определенного в отчете об оценке.

В судебное заседание административный истец не явился. В суд поступило уточненное административное исковое заявление, в соответствии с которым административный истец просит суд установить кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 18 июля 2019 года в заключении эксперта в размере 27 563 664 рубля (т. 2 л.д. 49).

От представителя административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области в суд поступили письменные пояснения в соответствии с которыми, Министерство оставляет уточненные требования административного истца на усмотрение суда (т.2 л.д. 73).

От представителя административного ответчика – ГБУ МО «ЦКО» в суд поступили письменные пояснения в соответствии с которыми, ГБУ МО ЦКО согласно с результатами проведенной по делу экспертизы (т.2 л.д. 74).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не обеспечили явку в суд своих представителей.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно положениям статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями) результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если данные результаты затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В соответствии с названной нормой одним из оснований пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой 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»).

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.

м., расположенного по адресу: Московская область, город Серпухов, улица Фирсова, дом 3, помещение 008 (т. 1 л.д. 13-16).

Судом также установлено, что кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости определена актом № 164 от 19 июля 2019 года ГБУ МО «ЦКО» в рамках реализации ч. 9 ст. 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», что подтверждается приложенными к административному исковому заявлению выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости (т. 1 л.д. 7).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, кадастровая стоимость спорного здания – 48 360 294 рубля.

Согласно заключению эксперта № 17/02/2020 от 3 февраля 2020 года ООО «Независимый центр оценки и экспертиз» Семизарова А.Е., которому судом было поручено проведение судебной экспертизы по проверке отчета об оценке на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определению действительной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, оценщиком при составлении отчета об оценке были допущены нарушения требований российского законодательства об оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости. В соответствии с данным экспертным заключением рыночная стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 18 июля 2019 года составляет 27 563 664 рубля.

Исследовав экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям с. 1-3 ст. 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ). Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, выводы, сделанные по результатам исследования и ответы на поставленные судом вопросы.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного исследования, имеющим достаточный 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 от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», 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. Оснований не доверять указанному заключению эксперта не имеется, сомнений в правильности или обоснованности данного заключения у суда не возникает, и суд принимает его в качестве достоверного доказательства, устанавливающего действительную рыночную стоимость спорного земельного участка.

Вывода эксперта лицами, участвующими в деле, не оспариваются.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра физическими лицами кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленного в результате государственной кадастровой оценки, в случае определения рыночной стоимости данного объекта недвижимости и при условии, что результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

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

В соответствии со статьями 15, 399 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) налог на имущество физических лиц является местным налогом, 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 ст. 402 НК РФ налоговая база для данного налога в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 ст. 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 1 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.

Законом Московской области от 18 октября 2014 года № 136/2014-ОЗ установлена единая дата начала применения на территории Московской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения – 1 января 2015 года.

Таким образом, учитывая порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, несоответствие внесенной в Единый государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости здания его рыночной стоимости затрагивает права и обязанности собственника данного объекта недвижимости.

Судом установлено, что Прибора С.А. является собственником нежилого помещения с КН 50:58:0040604:7558, общей площадью 1 032 кв.

Оценив экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу о том, что определенная экспертом Семизаровым А.Е. рыночная стоимость спорного объекта недвижимости является наиболее вероятной ценой, по которой данный объект мог быть отчужден на открытом рынке по состоянию на 18 июля 2019 года, и именно эта стоимость должна быть установлена в качестве их кадастровой стоимости.

Исходя из изложенного, требование Приборы С.А. об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст. 175-180, 249 КАС РФ,

р е ш и л :

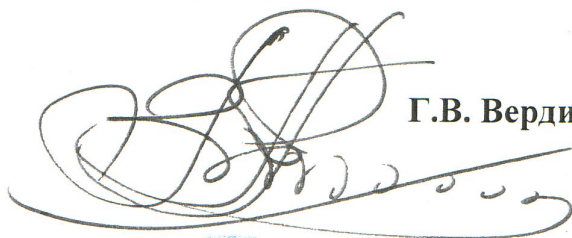
административное исковое заявление Приборы Станислава Андреевича об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с КН 50:58:0040604:7558 общей площадью 1 032 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, город Серпухов, улица Фирсова, дом 3, помещение 008, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 18 июля 2019 года в размере 27 563 664 (двадцать семь миллионов пятьсот шестьдесят три тысячи шестьсот шестьдесят четыре) рубля.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, включая дату подачи административного искового заявления о пересмотре кадастровой стоимости данного объекта недвижимости в Московский областной суд – 6 ноября 2019 года.

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

Судья



Г.В. Вердяня

КОПИЯ ВЕРНА
Подпись судьи
Уполномоченный работник аппарата
федерального суда общей юрисдикции
Степанов М.И.
(Ф.И.О., подпись)
«28» июля 2020 г.

Судебный акт вступил в законную силу
«21» апреля 2020 г.
Уполномоченный работник аппарата
федерального суда общей юрисдикции
Степанов М.И.
(Ф.И.О., подпись)

