

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

г. Самара

16 марта 2018 года

Самарский областной суд в составе:

председательствующего судьи Калининковой О.А.,

при секретаре судебного заседания Гуриной К.О.,

с участием представителя административного истца Савватеевой Ю.Ю., представителя Правительства Самарской области, министерства имущественных отношений Самарской области – Дерябиной Г.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За-352/2018 по административному исковому заявлению Лобанова Руслана Леонидовича об установлении кадастровой стоимости нежилого помещения в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Лобанов Р.Л. обратился в Самарский областной суд с административным иском, в котором просит восстановить срок на обращение в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости объекта капитального строительства и установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 63:09:0101182:617, площадью 1 087,3 кв.м., расположенного по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29-А, равной его рыночной стоимости в размере 13 578 801 рублей по состоянию на 06.06.2011 года.

В обоснование заявленных требований указано, что административный истец является собственником указанного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого существенно превышает размер рыночной стоимости, тем самым затронуты права и обязанности истца как плательщика налога на имущество.

На основании изложенного, административный истец считает, что имеются основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в судебном порядке. Просит требования удовлетворить.

Представитель административного истца Савватеева Ю.Ю., действующая на основании доверенности, поддержала заявленные требования, уточнив, что просят установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства в размере, определенном судебной экспертизой.

Представитель Правительства Самарской области, министерства имущественных отношений Самарской области Дерябина Г.В., действующая на основании доверенности, возражала против удовлетворения административного иска.

Представители Управления Росреестра по Самарской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Самарской области, Администрации г.о. Тольятти в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещались надлежащим образом.

Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Самарской области ранее представлен письменный отзыв, в котором разрешение заявленных требований оставлено на усмотрение суда. Представитель Администрации г.о. Тольятти в ранее представленном отзыве просил отказать в удовлетворении заявленных требований. Управление Росреестра по Самарской области представило письменный отзыв, в котором в случае наличия доказательств недостоверности заявленной рыночной стоимости, возражало в удовлетворении заявленных требований, просило рассмотреть дело в отсутствие представителя.

Иные участвующие в деле лица письменных отзывов либо возражений в адрес суда не направили.

В соответствии с положениями ст.ст. 150, 247 КАС РФ суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, представленные доказательства, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца в части установления кадастровой стоимости нежилого помещения равной его рыночной стоимости подлежат удовлетворению в соответствии с результатами судебной экспертизы, при этом суд исходит из следующего.

В соответствии с положениями ч.1 ст. 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Установлено, что административный истец является собственником нежилого помещения, с кадастровым номером 63:09:0101182:617, площадью 1 087,3 кв.м., расположенного по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29-А, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость объекта капитального строительства определена в соответствии с удельными показателями, утвержденными постановлением Правительства Самарской области 14.03.2012 N 118 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Самарской области" и составляет 28 646 984,37 руб.

Дата определения кадастровой стоимости - 06.06.2011 года, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Административный истец является плательщиком налога на имущество физических лиц, зачисляемого в бюджет муниципального образования г.о. Тольятти. Налоговой базой для исчисления налога на имущество физических лиц является кадастровая стоимость объектов капитального строительства.

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» с административным иском с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования

или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности (абзацы первый и второй статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, статьи 373, 388, 400 НК РФ).

Таким образом, административный истец, являясь собственником нежилого помещения, имеет законный интерес в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его действительной рыночной стоимости.

Согласно статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

На основании ст. 24.12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

С учетом требований ч. 3 ст. 245 КАС РФ административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 8 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» пропуск указанного срока не является основанием для отказа в принятии заявления. Если по истечении установленного законом периода в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, срок для обращения в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости может быть восстановлен.

Поскольку вопросы соблюдения срока обращения в суд касаются существа дела, причины его пропуска выясняются в судебном заседании, а выводы о его восстановлении или об отказе в восстановлении в силу части 4 статьи 198 ГПК РФ, части 5 статьи 180 КАС РФ должны содержаться в решении суда.

По делу установлено, что сведения о кадастровой стоимости спорного нежилого помещения внесены в ЕГРН 15.04.2012 года.

Так как очередная государственная кадастровая оценка объектов недвижимости Самарской области, в порядке, установленном ст. 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ, не проведена, расчет налоговых платежей на объекты недвижимости производится исходя из ранее установленной кадастровой стоимости, то с учетом конкретных обстоятельств дела суд приходит к выводу, что прежние результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости продолжают затрагивать права заявителя, имеющего законный интерес в установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства в размере его действительной рыночной стоимости, в связи с чем считает причину пропуска им срока обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в суд уважительной и полагает возможным этот срок восстановить.

Административным истцом в обоснование своих требований отчет об оценке № 220/17 от 11.12.2017г., подготовленный ООО «АМД КОНСАЛТИНГ». Из отчета усматривается, что объектом оценки являлось нежилое помещение с кадастровым номером: 63:09:0101182:617, итоговая величина рыночной стоимости которого составила 10 718 934 руб.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 23 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при её проведении.

В ходе судебного разбирательства представителем заинтересованного лица – администрации г.о. Тольятти рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 63:09:0101182:617, определенная в Отчете об оценке, оспаривалась, заявлено ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы.

Согласно заключению эксперта ООО «ЗЕМ.СТАНДАРТ» от 22.02.2018 года, итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером: 63:09:0101182:617 составила 13 578 801 рублей.

Давая оценку представленным доказательствам, суд исходит из того, что заключение эксперта должно соответствовать положениям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», требованиям федеральных стандартов оценки.

Оценивая экспертное заключение ООО «ЗЕМ.СТАНДАРТ» от 22.02.2018 года по правилам ст. 168 КАС РФ, суд учитывает, что исследование проводилось экспертом путем изучения представленных материалов данного административного дела.

Определенная в экспертном заключении итоговая рыночная стоимость объекта экспертизы не является произвольной, при оценке нежилого помещения эксперт руководствовался федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих

документах об объекте оценки; в заключении приведены источники информации, нормативные документы и материалы, используемые при проведении экспертизы.

Экспертное заключение содержит анализ существующей методологии по определению рыночной стоимости объекта недвижимости, описание качественных и количественных характеристик объекта исследования, анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость; анализ наиболее эффективного использования объекта исследования; описание процесса оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке объекта исследования, согласование результатов расчётов, объективные выводы, дающие исчерпывающий ответ на поставленный вопрос с возможностью проверки его обоснованности.

Оснований не доверять выводам экспертного заключения у суда не имеется, выводы эксперта последовательны, логичны, аргументированы, эксперт обладает соответствующей квалификацией в области оценки объектов недвижимости, предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, его заинтересованность в исходе дела отсутствует.

Из разъяснений, содержащихся в п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» следует, что законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

В связи с этим суд, на основании имеющихся в деле доказательств, вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца, уточнив требования, просил установить кадастровую стоимость нежилого помещения равной рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Ходатайств о проведении повторной, дополнительной экспертизы сторонами и заинтересованными лицами не заявлено.

Таким образом, требования Лобанова Р.Л. подлежат удовлетворению с учетом выводов судебной экспертизы.

Установление кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости на основании решения комиссии или суда является основанием для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости без принятия какого-либо дополнительного решения.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. N 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в

резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Из материалов дела следует, что датой обращения административного истца в суд является 22.12.2017г., что подлежит указанию в резолютивной части решения суда.

Руководствуясь ст. ст. 175-180, ст. 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административный иск Лобанова Руслана Леонидовича удовлетворить.

Восстановить Лобанову Р.Л. срок обращения в суд с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 63:09:0101182:617.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 63:09:0101182:617, площадью 1 087,3 кв.м., расположенного по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Автозаводский район, ул. Маршала Жукова, д. 29-А равной его рыночной стоимости по состоянию на 06.06.2011 года в размере 13 578 801 рублей.

Датой подачи Лобановым Р.Л. заявления в суд считать 22.12.2017 года.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Самарского областного суда в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий:

/подпись/ Калининкова О.А.

Копия верна:

Судья:

Калинникова О.А.

Секретарь:

Гурина К.О.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 21.03.2018 г.

Решение суда не вступило в законную силу.