

[Печать](#)

Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

Дело № 3а-21/2020

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Пермь 29 января 2020 г.

Пермский краевой суд в составе:

председательствующего судьи Коротаевой О.А.

при секретаре Нициевской Л.Н.,

с участием представителя административного истца ООО «Урал-Топ-Кард»

Шипкова М.Ю., действующего на основании доверенности,

представителя административного ответчика Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, заинтересованного лица государственного бюджетного учреждения Пермского края «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» - Агафоновой Т.А., действующей на основании доверенностей,

рассмотрел в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Урал-Топ-Кард» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Урал – Топ - Кард» (далее также – ООО «Урал – Топ - Кард», общество) обратилось в Пермский краевой суд с административным исковым заявлением, в котором с учетом уточненных требований просит установить кадастровую стоимость принадлежащего обществу на праве собственности объекта недвижимости: помещения, назначение: нежилое, этаж расположения: 4, общей площадью 287,1 кв.м, с кадастровым номером **, расположенного по адресу: ****, в размере рыночной стоимости в сумме 7 739 000 рублей по состоянию на 01 января 2018 г.

В обоснование заявленных требований общество указало, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером ** определена приказом Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 25 октября 2018 г. № СЭД-31-02-2-2-1323 и составляет 10 664 119, 92 рублей по состоянию на 01 января 2018 г. Установленная кадастровая стоимость не соответствует рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, что подтверждается отчётом об оценке, согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 01 января 2018 г. составляет 7 739 000 рублей, чем нарушаются права общества, поскольку влечёт для ООО «Урал – Топ - Кард» обязанность по уплате налога на имущество организаций в необоснованно завышенном размере.

В судебном заседании представитель ООО «Урал-Топ-Кард» Шипков М.Ю., действующий на основании доверенности, настаивал на удовлетворении уточненных требований по доводам, изложенным в уточненном административном исковом заявлении, при определении рыночной стоимости помещения просил руководствоваться заключением судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края, заинтересованного лица государственного бюджетного учреждения Пермского края «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки

Пермского края» Агафонова Т.А, действующая на основании доверенностей, не возражала против заявленных требований уточненного административного искового заявления.

Заинтересованное лицо администрация г. Перми, извещённое о месте и времени рассмотрения административного дела надлежащим образом, в суд своего представителя не направило, представило письменный отзыв на административное исковое заявление, в котором просило отказать административному истцу в удовлетворении заявленных требований, заявление о рассмотрении административного дела в отсутствие в отсутствие представителя администрации г. Перми.

Поскольку в силу положений части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещённых о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, явка в судебное заседание участвующих в деле лиц обязательной судом не признавалась, суд считает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие неявившегося в судебное заседание представителя заинтересованного лица.

Заслушав объяснения представителей сторон и заинтересованного лица, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В силу с положений части 1 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее также – Закон о государственной регистрации недвижимости) отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственного кадастрового учёта недвижимого имущества, а также ведением единого государственного реестра недвижимости, регулируются данным Федеральным законом.

Внесение в единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершённого строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землёй, является государственным кадастровым учётом недвижимого имущества (часть 7 статьи 1 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Согласно пунктам 1, 4, 9, 10, 11 части 5 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости в кадастр недвижимости вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, виде или видах разрешённого использования земельного участка, здания, сооружения, помещения; назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание; назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение; наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования.

Частью 1 статьи 14 Закона о государственной регистрации недвижимости предусмотрено, что государственный кадастровый учёт и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных данным Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном этим Федеральным законом порядке.

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (л.д. 11 – 13) ООО «Урал-Топ-Кард» является собственником помещения, назначение: нежилое, этаж расположения: 4, общей площадью 287,1 кв. м, с кадастровым номером **, расположенного по адресу: ****.

Положениями Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс РФ) на территории Российской Федерации установлен среди прочих налог на имущество организаций (глава

30), для которого предусмотрено его введение в действие законами субъектов Российской Федерации и обязательность к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации с момента такого введения в действие; при установлении налога федеральным законодателем определено, что законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с положениями главы 30 Налогового кодекса РФ, предусматриваться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками (абзац второй пункта 2 статьи 372 Налогового кодекса РФ).

Согласно пункту 1 статьи 373 Налогового кодекса РФ налогоплательщиками налога на имущество признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьёй 374 данного Кодекса.

Объектами налогообложения для российских организаций признаётся движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учёта, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 Налогового кодекса РФ (статья 374 названного Кодекса).

Пунктом 2 статьи 375, статьёй 378.2 Налогового кодекса РФ установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утверждённая в установленном порядке; закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации должен не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определить на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость, и направить перечень в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества, а также разместить перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (пункт 7 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ). Законом Пермского края от 13 ноября 2017 г. № 141-ПК «О налоге на имущество организаций на территории Пермского края и о внесении изменений в Закон Пермской области «О налогообложении в Пермском крае», начиная с января 2018 года на территории Пермского края установлен налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1 000 кв. метров в городских округах (свыше 300 кв. метров в муниципальных районах) и помещений в них (пункт 1 части 1 статьи 2 названного Закона).

Постановлением Правительства Пермского края от 29 ноября 2018 г. № 756-п «Об определении на 2019 год перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» определён Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, на 2019 год. В данный Перечень включено здание с кадастровым номером **, находящееся по адресу: **** (№ 1660), в котором расположено спорное нежилое помещение с кадастровым номером **

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку принадлежащее ООО «Урал-Топ-Кард» на праве собственности недвижимое имущество является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций с особенностями определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога; при этом налоговая база определяется как кадастровая стоимость здания.

Согласно положениям статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой

стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) в случае её создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным (часть 1). Заявление об оспаривании может быть подано в комиссию или в суд со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости до дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости такого объекта недвижимости, определённой в результате проведения новой государственной кадастровой оценки или по итогам оспаривания кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, или в соответствии со статьёй 16 этого Федерального закона (часть 4). Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определённой на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (часть 7).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером ** утверждена на основании приказа Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 25 октября 2018 г. № СЭД-31-02-2-2-1323 и составила 10 664 119,92 рублей по состоянию на 1 января 2018 г., что подтверждается выпиской из единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 09 сентября 2019 г. (л.д. 15 том 1).

Поскольку административный истец просит пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и установить кадастровую стоимость объекта в размере его рыночной стоимости, проверка достоверности установленной в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости, равно как и законность акта об её утверждении, предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

Административный истец с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Пермского края не обращался.

Оспаривая кадастровую стоимость объекта недвижимости, в подтверждение заявленных исковых требований ООО «Урал-Топ-Кард» представило отчёт об оценке № 190903-12 от 17 сентября 2019 г., составленный оценщиком ООО «Авангард».

Согласно представленному административным истцом отчёту об оценке рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером ** по состоянию на 1 января 2018 г. определена в размере 6 773 829 рублей.

Представитель Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края возражал против установления кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, установленной в отчёте об оценке № 190903-12 от 17 сентября 2019 г., ссылаясь на несоответствие его требованиям федеральных стандартов оценки, ходатайствовал о проведении по делу судебной экспертизы.

С целью определения соответствия вышеуказанного отчета требованиям законодательства, на основании определения Пермского краевого суда от 12 декабря 2019 г. по данному административному делу назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «КСИ-Консалтинг» К.

В процессе проведения экспертизы отчета об оценке № 190903-12 от 17 сентября 2019 г. экспертом ООО «КСИ-Консалтинг» К. установлено наличие недостатков, повлиявших на итоговый результат, а именно: отсутствие единообразия при выборе исходных данных для определения корректировки на изменение цен во времени.

Согласно заключению эксперта ООО «КСИ-Консалтинг» К. № 03-ЭЗ/19 от 26 декабря 2019 г. рыночная стоимость объекта оценки: помещения с кадастровым номером ** по состоянию на 1 января 2018 г. составляет 7 739 000 руб. (л.д.77-97 том 2).

Допрошенный в судебном заседании эксперт К. пояснил, что установленные им в ходе судебной экспертизы неточности не относятся ни к методике, ни к подходу оценки. Также эксперт пояснил, что при определении рыночной стоимости объекта оценки им были выбраны два дополнительных объекта аналога, как наиболее близкие к объекту оценки, поскольку расположены в том же здании, что и объект оценки. Данные объекты оценки в целом незначительно повлияли на итоговый результат, но вместе с тем, с учетом этих объектов-аналогов результат экспертизы является более объективным.

Суд, проанализировав все представленные экспертные заключения, приходит к выводу о необходимости принятия за основу результат оценки, указанный в заключении эксперта ООО «КСИ-Консалтинг» К. № 03-ЭЗ/19 от 26 декабря 2019 г., поскольку оснований не доверять данному заключению экспертизы у суда не имеется.

Заключение судебной оценочной экспертизы соответствует действующему законодательству об экспертной и оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования, указание на использованные методы оценки и проведенные расчеты, иные сведения, имеющие существенное значение. Заключение основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе научных и практических данных, изложенные в нем суждения достаточным образом мотивированы, полученные результаты не допускают их неоднозначного толкования, приведенные в заключении ответы соответствуют поставленным вопросам и носят исчерпывающий характер.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы.

В заключении эксперта приведены ссылки на источники информации, копии источников информации приложены к заключению, изучив заключение и заслушав пояснения эксперта в судебном заседании, суд считает, что при подготовке заключения использована информация, отвечающая требованиям достаточности и достоверности, которая может быть проверена, изложенные в отчете выводы не допускают неоднозначного толкования, отвечают критерию проверяемости.

В силу части 1 статьи 62 КАС РФ лица, участвующие в деле, обязаны доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений, если иной порядок распределения обязанностей доказывания по административным делам не предусмотрен настоящим Кодексом.

Вопреки требованиям части 5 статьи 247 КАС РФ данных об иной рыночной стоимости спорного объекта недвижимости участвующими в деле лицами в суд не представлено.

Оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями статей 62, 84 КАС РФ, суд приходит к выводу о достоверности итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером ** в размере 7 739 000 рублей по состоянию на 01 января 2018 г., в связи с чем исковые требования административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, подлежат удовлетворению.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости и применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в резолютивной части решения необходимо указывать дату подачи соответствующего заявления.

Датой подачи ООО «Урал-Топ-Кард» заявления о пересмотре кадастровой стоимости является дата его обращения с административным исковым заявлением в Пермский краевой суд – 22 октября 2019 г.

В соответствии с пунктом 15 статьи 378.2 Налогового кодекса РФ в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения по налогу на имущество организаций на основании

установления его рыночной стоимости по решению суда сведения о кадастровой стоимости, установленной решением суда, внесённые в единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения кадастровой стоимости, являющейся предметом оспаривания.

Руководствуясь статьями 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Урал-Топ-Кард» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества: нежилого помещения, назначение: нежилое, 4 этаж площадью 287,1 кв. м, с кадастровым номером **, расположенное по адресу: **** равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2018 года в размере 7 739 000 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 22 октября 2019 года.

Принятое решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости согласно статье 17 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Решение может быть обжаловано в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Пермский краевой суд в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме – 12.02.2020.

Судья: подпись