

# Решение № 3А-617/2017 3А-617/2017~М-447/2017 М-447/2017 от 18 октября 2017 г. по делу № 3А-617/2017

[Тулский областной суд \(Тулская область\)](#) - Гражданские и административные

Суть спора: 3.098 - Гл. 25 КАС РФ -> об оспаривании результатов определения кадастровой...  
-> об установлении рыночной стоимости земельных участков и отдельных объектов недвижимости

---

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

18 октября 2017 года город Тула

Тулский областной суд в составе:

председательствующего Старцевой Т.Г.,

при секретаре Пономаревой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-617/2017 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Инженер» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости,

### у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Инженер» (далее ООО «Инженер») обратилось в суд с административным исковым заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административный истец сослался на то, что ООО «Инженер» на праве собственности принадлежит объект недвижимости – магазин (лит.А) с кадастровым номером <...> общей площадью <...> кв.м, назначение: нежилое здание, количество этажей <...> (в том числе подземных <...>), адрес (местонахождение) объекта: <...>

Полагает, что утвержденная постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016

года № 414 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области» кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года в размере 77 649 859,99 рублей значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество организаций.

В соответствии с отчетом ООО <...> от <...> года № <...> рыночная стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости по состоянию на ту же дату составляет 38 291 037 рублей.

На основании изложенного административный истец просит установить кадастровую стоимость вышеназванного объекта недвижимости равной его рыночной стоимости в размере 38 291 037 рублей.

В судебное заседание представитель административного истца ООО «Инженер» не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Представитель административного ответчика - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие на усмотрение суда. Возражений по существу заключения судебной экспертизы не представлено.

Представитель административного ответчика - Правительства Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие в соответствии с действующим законодательством. Возражений по существу заключения судебной экспертизы не представлено.

Представитель заинтересованного лица - Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещался надлежащим образом, в письменном ходатайстве просил о рассмотрении дела в его отсутствие и принятии решения на усмотрение суда. Возражений по существу заявленных требований и заключения судебной экспертизы не представлено.

Представитель заинтересованного лица – администрации муниципального образования Белевский район в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом. В письменном ходатайстве просил о рассмотрении данного дела в отсутствие представителя администрации муниципального образования Белевский район, просил отказать в удовлетворении заявленных административным истцом требований, так как в случае установления кадастровой стоимости здания равной его рыночной стоимости произойдет снижение поступления налоговых платежей в бюджет района. Возражений по существу заключения судебной экспертизы не

представлено.

В связи с вступлением в действие с 15.09.2015 года Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), в соответствии со статьей [3](#) Федерального закона от 08.03.2015 года № 22-ФЗ, статьями [20](#), [245-247 КАС РФ](#), данное дело подлежит рассмотрению и разрешению в порядке, предусмотренном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации.

Исходя из положений части 4 статьи [247 КАС РФ](#), суд счел возможным рассмотреть данное дело в отсутствие неявившихся участников судебного разбирательства.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему.

На основании частей 1, 7 статьи [1](#) Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет недвижимого имущества осуществляется в соответствии с данным Федеральным законом путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях.

Согласно части 2 статьи 7, части 5 статьи 8 указанного закона в кадастр недвижимости, входящий в Единый государственный реестр недвижимости, в числе иных сведений вносятся сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ООО «Инженер» на праве собственности принадлежит объект недвижимости – магазин (лит<...>) с кадастровым номером <...> общей площадью <...> кв.м, назначение: <...>, количество этажей <...> (в том числе подземных <...>), адрес (местонахождение) объекта: <...>, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от <...> года серии <...>, выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от <...> года № <...>

Согласно положениям пункта 1 статьи [374](#) Налогового кодекса Российской Федерации 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 учета, относится к объектам налогообложения по налогу на имущество для российских организаций, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 настоящего Кодекса.

Налогоплательщиками указанного налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса (пункт 1 статьи [373](#) Налогового кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи [372](#) Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество организаций устанавливается настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом и

законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязательств к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Пунктом 2 статьи [375](#) Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что 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 настоящего Кодекса.

Законом Тульской области от 24.11.2003 года № 414-ЗТО (с последующими изменениями и дополнениями) на территории Тульской области установлен и введен налог на имущество организаций. В соответствии со статьей 1-1 данного Закона, введенной в действие Законом Тульской области от 29.05.2014 года № 2121-ЗТО, налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке правительством Тульской области, в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; нежилые помещения, назначение которых в соответствии с кадастровыми паспортами объектов недвижимости или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания.

Постановлением правительства Тульской области от 12.09.2016 года № 414 утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Тульской области, учтенных по состоянию на 15.07.2015 года, включая кадастровую стоимость таких объектов (приложения №№ 1-27), а также средние и минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости кадастровых кварталов на территории Тульской области (приложения №№ 28-54), минимальные удельные показатели кадастровой стоимости объектов недвижимости населенных пунктов, муниципальных районов (городских округов) Тульской области (приложение № 55).

Кадастровая стоимость принадлежащего ООО «Инженер» объекта недвижимости с кадастровым номером <...> данным постановлением установлена в размере 77 649 859,99 рублей (Приложение № <...>, порядковый номер <...>).

Указанная кадастровая стоимость внесена 27.12.2016 года филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тульской области в государственный кадастр недвижимости, что следует из имеющейся в материалах дела выписки из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости от <...> года № <...>

Таким образом, исходя из приведенных выше нормативных правовых актов, вышеупомянутое нежилое здание является объектом налогообложения по налогу на имущество организаций, исчисляемому исходя из его кадастровой стоимости.

Статья [24.18](#) Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", регламентирующая рассмотрение споров о

результатах определения кадастровой стоимости, в качестве основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости предусматривает, в том числе, и установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или решением суда.

В силу статьи 24.20 указанного Федерального закона в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, 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.

С целью определения рыночной стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости административный истец обратился к оценщику ООО <...> <...>

В соответствии с отчетом об оценке от <...> года № <...>, выполненным данным оценщиком, рыночная стоимость названного объекта недвижимости по состоянию на 15.07.2015 года составляет 38 291 037 рублей.

Решением Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Тульской области от <...> года № <...> заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости названного объекта недвижимости отклонено.

Согласно статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Отчет об оценке объекта оценки является итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки независимо от вида определенной стоимости (статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ).

В соответствии с пунктом 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 года № 254, отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

В силу статьи [12](#) Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

По смыслу положений статьи [17.1](#) Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ в отношении отчета об определении кадастровой (рыночной) стоимости может быть проведена экспертная оценка саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик (оценщики), составивший отчет, на предмет соответствия данного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям данного Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

В целях подтверждения правильности и достоверности вышеупомянутого отчета и определенной оценщиком рыночной стоимости объекта оценки судом по данному делу была назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ЗАО «<...>» <...>

Согласно выводам, содержащимся в экспертном заключении названной экспертной организации от <...> года № <...>, отчет ООО <...>» от <...> года № <...> соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона от 29.07.1998 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, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером <...> по состоянию на 15.07.2015 года, определенная в указанном отчете, подтверждается и составляет 38 291 037 рублей.

Данное экспертное заключение суд относит к числу допустимых и достоверных доказательств применительно к положениям статьи [84 КАС РФ](#), поскольку оно выполнено компетентным специалистом в области оценочной деятельности, имеющим продолжительный опыт работы в сфере оценки, основано на материалах дела и результатах аналитической работы по изучению данных о ценах предложений на сопоставимые (аналогичные) объекты на дату оценки, а изложенные в нем выводы научно обоснованы, не противоречивы, четко отвечают на поставленные судом перед экспертом вопросы и согласуются с другими исследованными в ходе судебного разбирательства доказательствами.

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 установлена его кадастровая стоимость.

В силу абзаца 2 статьи 24.15 названного Федерального закона датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости определена по состоянию на 15.07.2015 года.

На ту же дату установлена и рыночная стоимость указанного объекта в размере 38 291 037 рублей в отчете ООО <...> от <...> года № <...>, подтвержденном заключением эксперта ЗАО «<...>» <...> от <...> года № <...>

Доказательств, свидетельствующих о том, что на дату установления кадастровой стоимости названного объекта недвижимости – 15.07.2015 года, рыночная стоимость находящегося в собственности административного истца объекта недвижимости являлась иной, чем отражено в исследованном судом отчете, подтвержденном экспертным заключением, в процессе судебного разбирательства, как это требуется в соответствии с положениями статей [14](#), [62](#) Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, в материалы дела не представлено.

Правильность вышеупомянутого заключения судебной экспертизы лицами, участвующими в деле, не оспаривалась и ничем не опровергнута; с ходатайствами о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы указанные лица в установленном законом порядке не обращались.

Таким образом, анализ собранных по делу доказательств в их совокупности свидетельствует о том, что определенная в указанном отчете, подтвержденном заключением эксперта ЗАО «<...>» <...> от <...> года № <...>, рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 38 291 037 рублей значительно ниже внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости того же объекта в размере 77 649 859,99 рублей, что затрагивает права и обязанности административного истца как плательщика налога на имущество организаций.

То обстоятельство, что установленная кадастровая стоимость объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, определенную в отчете и подтвержденную экспертным заключением, не свидетельствует о недостоверности названных документов, поскольку в нормативных правовых актах не устанавливается презумпция равенства кадастровой стоимости объекта недвижимости и его рыночной стоимости, не устанавливается также презумпция безусловной сопоставимости этих двух видов стоимости.

При таких данных, исходя из приведенных выше норм материального права и, принимая во внимание, что установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости, направлено, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки, полученной без учета уникальных характеристик



конкретного объекта недвижимости, суд приходит к выводу о том, что кадастровая стоимость объекта недвижимости может быть установлена в размере его рыночной стоимости – 38 291 037 рублей, в связи с чем заявленные административным истцом требования подлежат удовлетворению.

Исходя из положений статьи [24.20](#) Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящее решение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости на основании решения суда, включая дату подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, которой в данном случае является день обращения административного истца в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 09.03.2017 года.

Руководствуясь статьями [175-180](#), [249 КАС РФ](#), суд  
**решил:**

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Инженер» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области, правительству Тульской области об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства (нежилого здания) равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – магазин (лит<...>) с кадастровым номером <...> общей площадью <...> кв.м, назначение: <...>, количество этажей <...> (в том числе подземных <...>), адрес (местонахождение) объекта: <...>, равной его рыночной стоимости в размере 38 291 037 рублей.

В целях, установленных законодательством Российской Федерации, датой подачи административным истцом заявления о пересмотре кадастровой стоимости вышеупомянутого объекта недвижимости является день обращения указанного лица в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости – 09.03.2017 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Тульского областного суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий

**Суд:**

Тульский областной суд (Тульская область)

**Истцы:**

ООО "Инженер"



**Ответчики:**

Правительство Тульской области

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тульской области

**Иные лица:**

Администрация МО Белевский район

ФГБУ "ФКП Росреестра по Тульской области

**Судьи дела:**

Старцева Татьяна Гавриловна (судья)