



дело № За-4/2017

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

06 июня 2017 года

город Казань

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Ибрагимов Р.С. при секретаре судебного заседания Имамиевой Л.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью

к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью

обратилось в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости: торгово-развлекательного комплекса «Детский мир», общей площадью 19 525, 4 квадратных метров, с кадастровым номером 16:50:011102:176, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Петербургская, дом 9.

В обоснование заявленных требований указывается, что кадастровая стоимость принадлежащего обществу с ограниченной ответственностью на праве собственности объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость. Административный истец просит установить кадастровую стоимость вышеуказанного торгово-развлекательного комплекса равной его рыночной стоимости в размере 845 498 987 рублей.

В судебном заседании представитель общества с ограниченной ответственностью просил определить рыночную стоимость объекта недвижимости в соответствии с заключением эксперта федерального бюджетного учреждения «Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы» Министерства юстиции

Российской Федерации, а также возместить расходы по оплате производства судебной экспертизы и государственной пошлины.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан и Кабинета Министров Республики Татарстан административный иск в заявленном размере не признал, с величиной рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной по результатам повторной судебной экспертизы, согласился. В части возмещения судебных расходов просил отказать.

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, представителей в суд не направили.

Выслушав лиц, участвующих в деле, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, суд приходит к следующему.

Статьей 14 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации предусмотрено, что административное судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (часть 1).

Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, осуществляет руководство судебным процессом, разъясняет каждой из сторон их права и обязанности, предупреждает о последствиях совершения или несовершения сторонами процессуальных действий, оказывает им содействие в реализации их прав, создает условия и принимает предусмотренные настоящим Кодексом меры для всестороннего и полного установления всех фактических обстоятельств по административному делу, в том числе для выявления и истребования по собственной инициативе доказательств, а также для правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении и разрешении административного дела (часть 2).

Часть 2 статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в качестве доказательств допускает объяснения лиц, участвующих в деле, и показания свидетелей, полученные в том числе путем использования систем видеоконференц-связи, а также письменные и вещественные доказательства, аудио- и видеозаписи, заключения экспертов, электронные документы.

В части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации указано, что 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.

В пункте 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации указано, что налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не

могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав.

Положениями Налогового кодекса Российской Федерации установлен на территории Российской Федерации 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 введения его в действие; при установлении налога законами субъектов Российской Федерации могут также определяться особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества в соответствии с положениями главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации (пункт 2 статьи 372 Налогового кодекса Российской Федерации).

Объектами налогообложения для российских организаций согласно пункту 1 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации признается 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, если иное не предусмотрено статьями 378, 378.1 и 378.2 настоящего Кодекса.

Пунктами 1 и 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрено, что налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено настоящей статьей; 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.

Статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации предусмотрены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, в частности, установлено, что в отношении недвижимого имущества, перечисленного в пункте 1 данной статьи, налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке.

Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость (пункт 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в частности, с положениями главы III.1. «Государственная кадастровая оценка» Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

устанавливающими специальные правила проведения государственной кадастровой оценки. Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления принимает акт об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального района, городского округа, субъекта Российской Федерации.

В статье 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

В силу статьи 402 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, если такой порядок определения налоговой базы установлен нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований.

При этом законодательный орган государственной власти субъекта Российской Федерации вправе установить единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Основанием 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.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абзац четвертый статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Таким образом, законодательство, подлежащее применению к возникшим правоотношениям, не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, при этом сами по себе достоверность кадастровой стоимости объекта недвижимости и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются.

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

Как видно из материалов дела, обществу с ограниченной ответственностью на праве собственности принадлежит недвижимое имущество – торгово-развлекательный комплекс «Детский мир», общей площадью 19 525, 4 квадратных метров, с кадастровым номером 16:50:011102:176, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Петербургская, дом 9.

Распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 24 ноября 2014 года № 2572-р утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости жилого и нежилого назначения (за исключением земельных участков), расположенных на территории Республики Татарстан, определенные по состоянию на 1 января 2014 года, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011102:176 составила 1169 535 923 рубля 77 копеек.

В соответствии со статьей 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений. При этом обязанность доказывания оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости лежит на административном истце.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 19 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», на административного истца возлагается обязанность доказать величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой. Если административный ответчик возражает против удовлетворения заявления, он обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

В случае возникновения у суда сомнений в обоснованности доводов административного истца эти обстоятельства выносятся на обсуждение, даже если административный ответчик на них не ссылался.

В подтверждение своих доводов об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости административный истец представил отчет № 465616-КС от 30 июня 2015 года об оценке рыночной стоимости здания с кадастровым номером 16:50:011102:176, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Петербургская, дом 9,

массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

Доводы административного истца о недостоверности определенной экспертами рыночной стоимости объекта недвижимости согласно заключения № 4037/19-4 от 15 марта 2017 года экспертов федерального бюджетного учреждения «Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации» основаны на предположении и не подтверждаются относимыми и допустимыми доказательствами.

Данные о том, что экспертное заключение содержит недостоверные сведения, выбранные экспертами способы и методы оценки привели к неправильным выводам, так же как и подтверждения необъективности проведенного исследования и пристрастности экспертов, материалы дела не содержат.

При этом доказательств, свидетельствующих об иной величине рыночной стоимости торгово-развлекательного комплекса «Детский мир», общей площадью 19 525,4 квадратных метров, с кадастровым номером 16:50:011102:176, или недостоверности рыночной стоимости, определенной в экспертном заключении, административный истец не представил.

Разница при определении рыночной стоимости объекта исследования в заключении первичной экспертизы и в заключении повторной экспертизы составляет в стоимостном выражении 49 652 297 рублей или в процентном выражении 5 процентов. Указанная разница находится в пределах общепринятых допущений при определении рыночной стоимости таких объектов. Эти допущения обусловлены природой рыночной стоимости и обращения экспертов к разным объектам-аналогам, источникам внесения корректировок и используемым методам оценки.

Оценив заключение экспертов № 4037/19-4 от 15 марта 2017 года по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу о соответствии данного документа требованиям, установленным частью 2 статьи 82 Кодекса. Заключение экспертов содержит подробное описание проведенного исследования с указанием примененных методов, обоснование сделанных в его результате выводов и ответы на поставленные судом вопросы.

Эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, их выводы объективны и обоснованны, исследования проведены всесторонне и в полном объеме в пределах имеющейся у экспертов специальности, оснований сомневаться в достоверности заключения у суда не имеется.

В судебном заседании представитель административного истца с выводами судебной экспертизы не согласился.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан согласился с выводами экспертов о величине рыночной стоимости объекта недвижимости.

Суд, проанализировав экспертные заключения в совокупности с другими представленными по делу доказательствами и руководствуясь законодательством об оценочной деятельности, полагает возможным определить кадастровую стоимость объекта недвижимости равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 года в размере, определенном в заключении экспертов № 4037/19-4 от 15 марта 2017 года, федерального бюджетного учреждения «Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации».

Частью пятой статьи 24.20 Федерального закона 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» предусмотрено, что в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного 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.

В пункте 28 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» разъяснено, что установленная судом кадастровая стоимость применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 Налогового кодекса Российской Федерации, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

С учетом даты подачи обществом с ограниченной ответственностью заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 07 августа 2015 года. Таким образом, указанные сведения о кадастровой стоимости подлежат применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

В силу части 3 статьи 178 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при принятии решения суд также решает вопросы о распределении судебных расходов.

По общему правилу, установленному статьей 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев

освобождения от возмещения издержек или уменьшения их размера (статья 107, часть 3 статьи 109 Кодекса).

Вместе с тем, как разъяснено в пункте 31 вышеназванного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, в случаях, когда удовлетворение требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости сводится к реализации в судебном порядке права административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с административным истцом юридических интересов.

Согласно части 1 статьи 103, пункту 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в судебные расходы включаются издержки, связанные с рассмотрением административного дела, в частности, суммы, подлежащие выплате экспертам.

По данному делу обществом с ограниченной ответственностью на счет Верховного Суда Республики Татарстан для временного распоряжения денежными средствами внесено 198 749 рублей 76 копеек в счет оплаты работы и иных расходов, связанных с производством экспертизы.

Разрешая вопрос о распределении данных судебных расходов, суд принимает во внимание, что административным истцом реализуется право на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, при этом заявленные им требования основаны на величине рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

При рассмотрении дела представленные административным истцом сведения о величине рыночной стоимости не подтвердились, рыночная стоимость земельного участка установлена в ином размере. Таким образом, судебная экспертиза была направлена на устранение недостатков отчета и установление действительной величины рыночной стоимости, бремя доказывания которой в силу статьи 62, части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации возложено на административного истца.

Поскольку позиция Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о недостоверности представленных административным истцом сведений о величине рыночной стоимости нашла свое подтверждение в ходе судебного разбирательства, решение суда не может расцениваться как принятое против административных ответчиков,

следовательно, расходы по проведению судебной экспертизы и оплате госпошлины подлежат отнесению на административного истца.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 175 - 178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью _____ удовлетворить частично.

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости - торгово-развлекательного комплекса «Детский мир», общей площадью 19 525, 4 квадратных метров, с кадастровым номером 16:50:011102:176, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, улица Петербургская, дом 9, указав ее равной рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 года в размере 937 473 030 (девятьсот тридцати семи миллионов четырехсот семидесяти трех тысяч тридцати) рублей.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2015 года на период до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 07 августа 2015 года.

В остальной части заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме в апелляционную инстанцию Верховного Суда Республики Татарстан.

Судья

Ибрагимов Р.С.

Справка: решение принято в окончательной форме 13 июня 2017 года.

Судья

Ибрагимов Р.С.



