

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

4 декабря 2024 года

город Ставрополь

Ставропольский краевой суд в составе судьи Ситьковой О.Н., при секретаре судебного заседания Демченко Е.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску общества с ограниченной ответственностью «Ресурс» к Министерству имущественных отношений Ставропольского края, Управлению Росреестра по Ставропольскому краю, ГБУ СК «Ставкрайимущество» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,

установил:

ООО «Ресурс» обратилось с административным иском, в котором просит согласно отчету об оценке недвижимого имущества ООО «ФБОЭ» от 15.08.2024 г. № 0-1493/2024 установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143, площадью 2302,7 кв.м., назначение: нежилое, наименование: здание, количество этажей, в том числе подземных этажей, 1, в том числе подземных 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 600, ул. Индустриальная, д. 66а, равной его рыночной стоимости в размере 44 914 000 рублей по состоянию на 01.01.2023 г.

Протокольным определением по делу в качестве заинтересованного лица привлечено Министерство финансов Ставропольского края.

Административный иск обоснован тем, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143 определена на основании Приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 13.11.2023 № 1263 «Об утверждении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Ставропольском крае» и составляет 181 584 681,68 рублей по состоянию на 01.01.2023.

Административный истец считает оспариваемую кадастровую стоимость объекта недвижимости значительно превышающей его рыночную стоимость, что нарушает его права и законные интересы плательщика налога на имущество, исчисляемого из размера кадастровой стоимости объекта.

Представитель административного истца (заявление о рассмотрении дела в его отсутствие), представители административных ответчиков Министерства имущественных отношений Ставропольского края, Управления Росреестра по Ставропольскому краю, заинтересованных лиц ГБУ СК «Ставкрайимущество», филиала ППК "Роскадастр" по Ставропольскому краю, Администрации г. Ставрополя, Министерства финансов Ставропольского края, в суд не явились, извещены надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки

186
2

не предоставили, что в силу требований части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ) не препятствует рассмотрению дела в их отсутствие.

От представителя административного истца поступило письменное уточнение к административному иску с просьбой установить кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости в размере 62 022 000 рублей согласно выводам заключения судебной экспертизы.

В письменных возражениях представитель ГБУ СК «Ставкрайимущество» просит отказать в удовлетворении требований по тем основаниям, что заключение судебной оценочной экспертизы является недопустимым доказательством ввиду проведения расчетов в нарушение ФСО № 7, ФСО № V, и что в отсутствие достоверных и достаточных доказательств несоответствия кадастровой стоимости объекта оценки его рыночной стоимости истцом не доказан факт нарушения его прав установленной кадастровой стоимостью.

От эксперта ООО «Юридическое агентство «Аргумент» Трофимова А.С. поступили письменные пояснения на возражения ГБУ СК «Ставкрайимущество» с указанием на то, что ни одно из сделанных замечаний не требует внесения исправления в проведенную экспертизу.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями статей 399, 400, 401 Налогового кодекса Российской Федерации физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения (в том числе здания, строения, сооружения, помещения), являются плательщиками налога на имущество физических лиц.

Согласно пункту 1 статьи 402 Налогового кодекса Российской Федерации, действующей до 01 января 2021 года, налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, если субъектом Российской Федерации принято соответствующее решение.

Статьей 1 Закона Ставропольского края от 05 ноября 2015 года № 109-кз «Об установлении единой даты начала применения на территории Ставропольского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» с 1 января 2016 года установлена единая дата начала применения на территории Ставропольского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) регламентированы правовые основы регулирования деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам.

Для определения кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости на основании решения исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления проводится государственная кадастровая оценка,

182 3

результаты которой вносятся в государственный кадастр недвижимости (статья 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее Федеральный закон № 237-ФЗ) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона № 237-ФЗ).

В силу статьи 3 Федерального закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Из материалов дела видно, что административный истец является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143, площадью 2302,7 кв.м., назначение: нежилое, наименование: здание, количество этажей, в том числе подземных этажей, 1, в том числе подземных 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 600, ул. Индустриальная, д. 66а, что подтверждается выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 17.10.2023 г. № КУВИ-001/2023-236046777, запись регистрации от 14.06.2018 г. № 26:12:010402:3143-26/001/2018-47 (т. 1 л.д. 9-20).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143 определена на основании Приказа Министерства имущественных отношений Ставропольского края от 13.11.2023 № 1263 «Об утверждении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в Ставропольском крае» и составляет 181 584 681,68 рублей по состоянию на 01.01.2023 г., что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 07.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-225529023 (т. 1 л.д. 8).

Согласно представленному административным истцом отчету об оценке ООО «ФБОЭ» от 15.08.2024 г. № 0-1493/2024 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143 по состоянию на 01 января 2023 года определена в размере 44 914 000 рублей (т. 1 л.д. 21-102).

Таким образом, в силу приведенных законоположений, административный истец, являясь собственником указанного объекта и плательщиком налога на имущество, размер которого зависит от кадастровой стоимости недвижимого имущества, имеет право на пересмотр результатов определения кадастровой стоимости этого объекта недвижимости.

106
135/4

С учетом разъяснений в пунктах 20 и 23 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», в связи с возникшим в ходе рассмотрения дела вопросом о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, требующим специальных познаний в области оценочной деятельности, по делу проведена судебная оценочная экспертиза.

В соответствии с заключением эксперта ООО «Юридическое агентство «Аргумент» Трофимова А.С. от 14.11.2024 г. № 170-Э/11/2024 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143 по состоянию на 01 января 2023 года определена в размере 62 022 000 рублей.

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд пришел к выводу о принятии заключения судебной оценочной экспертизы эксперта ООО «Аргумент» от 14.11.2024 г. № 170-Э/11/2024 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего достоверную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости.

Указанное экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, соответствует требованиям законодательства о государственной судебно-экспертной деятельности и об оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования.

Стороны по делу не присутствовали при производстве судебной экспертизы.

Эксперт осуществил осмотр объекта исследования лично 12.11.2024 г., дополнительная идентификация объекта исследования проведена по материалам административного дела.

При идентификации объекта исследования экспертом получена необходимая информация для проведения исследования, соответствующая принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

В заключении судебной экспертизы подробно описан объект исследования, приведены его общие характеристики, анализ местоположения, подробно произведено описание процесса оценки, произведен анализ рынка объекта исследования, ценообразующих факторов, определен сегмент рынка объекта недвижимости – объекты недвижимости коммерческого назначения, фактических данных о ценах предложений объектов коммерческого назначения, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Объекты-аналоги для расчета выбраны экспертом по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом исследования и объектами – аналогами. Аналоги, отобранные для расчета рыночной стоимости, имеют наиболее схожие с объектом оценки ценообразующие факторы. Отобранные экспертом объекты-аналоги представлены в соответствующей таблице.

18/57

Из экспертного заключения следует, что в ходе проведенного анализа выявлено, что предложений в населенном пункте расположения объекта исследования представлено в достаточном объеме. В ходе анализа было выбрано 3 объекта аналога.

При проведении анализа были использованы объявления из архива архивоценщика.рф. Были проанализированы объявления удовлетворяющим следующим параметрам: местоположение - Ставропольский край, период размещения объявления - с 01.01.2022 г. по 01.01.2023 г., категория и ВРИ земельного участка - земли населенных пунктов под коммерческие цели.

Все рассматриваемые объявления были проанализированы на выявление дубляжей, наличие объявлений о продаже иных категорий и назначения, оставлены только те объявления, где указано местоположение объекта, незастроенные участки, участки с ВРИ, под коммерцию, категории населенных пунктов.

В результате анализа рынка земельных участков, сходных с оцениваемым было найдено 3 объекта-аналога наиболее сопоставимых с объектом оценки (свободные земельные участки коммерческого назначения).

Кроме того, экспертом при выборе объектов-аналогов ключевыми факторами являлось разрешенное использование объектов-аналогов, состав прав на объекты аналоги право собственности, дата продажи. Объекты аналоги также имеют аналогичное разрешенное использование, что и оцениваемый земельный участок, а также предлагаются к продаже практически в один и тот же период, что и исследуемый земельный участок.

При проведении судебной экспертизы в рамках поставленного судом вопроса эксперт применял подходы и методы оценки в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

В рамках настоящего исследования при определении рыночной стоимости объекта исследования эксперт применил сравнительный подход (60%), доходный подход (40%).

При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости экспертом описаны примененные корректировки. Применение корректировок, как и отказ от применения корректировок экспертом мотивированы в заключении.

Проанализировав данное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает его как относимое и допустимое доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Поскольку противоречия в выводах эксперта или заинтересованность эксперта в исходе рассматриваемого спора отсутствует, оснований не доверять заключению судебной оценочной экспертизы у суда не имеется.

Правильность суждений эксперта ничем не опровергнута, подтверждается установленными в ходе экспертного исследования фактическими обстоятельствами, а также письменными пояснениями эксперта, в которых он подтвердил законность и обоснованность своего заключения, привел полное, мотивированное обоснование к расчету, к получению и использованию

105
6
информации об объектах, к подборке и применению объектов аналогов, корректировок.

Возражения заявителя о несогласии с заключением судебной экспертизы являются несостоятельными, по существу сводятся к субъективной оценке того, как, по его мнению, следовало действовать эксперту при проведении исследования, какими методами руководствоваться, каким образом производить оценку и отбор объектов-аналогов, какие применять корректировки.

При этом, доказательств недостоверности выводов и результатов экспертного заключения, а равно иных доказательств, свидетельствующих о том, что рыночная стоимость спорного объекта недвижимости является иной, чем отражено в заключении судебной оценочной экспертизы, сторонами, заинтересованными лицами по делу суду не представлено.

Ходатайств о назначении повторной либо дополнительной судебной экспертизы сторонами, заинтересованными лицами не заявлено. Оснований для проведения такого исследования по инициативе суда не имеется, поскольку правильность суждений эксперта подтверждается установленными в ходе экспертного исследования фактическими обстоятельствами и ничем не опровергнута.

Отличие кадастровой стоимости спорного объекта недвижимого имущества от величины его рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта, не свидетельствует о недостоверности последней.

На основании установленных обстоятельств, суд приходит к выводу о том, что определенная в экспертном заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке исследуемого объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату его государственной кадастровой оценки.

Оснований для установления кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, определенной в представленном административным истцом отчете об оценке у суда не имеется, поскольку содержащиеся в нем данные об оценке опровергаются заключением судебной оценочной экспертизы и не подтверждают действительную рыночную стоимость исследуемого объекта.

Исходя из положений статей 3 и 24.18 Закона об оценочной деятельности, позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 03 июля 2014 года № 1555-О, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки с учетом его уникальных характеристик, и внесение ее в качестве кадастровой стоимости направлены, прежде всего, на уточнение результатов массовой оценки и в соответствии с действующим в настоящее время правовым регулированием является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости.

106
114 4-1

Задачами административного судопроизводства являются защита нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, прав и законных интересов организаций в сфере административных и иных публичных правоотношений в силу положений статьи 3 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В качестве основания для пересмотра кадастровой стоимости объекта недвижимости административный истец ссылается на необоснованное ее завышение по сравнению с рыночной стоимостью данного объекта недвижимости. Целью обращения административного истца в суд являлось снижение налоговых платежей, в связи с их завышением, которые подлежат исчислению исходя из установленной кадастровой стоимости объекта.

В ходе судебного разбирательства факт завышения кадастровой стоимости в отношении вышеуказанного объекта недвижимости по сравнению с рыночной, нашел свое подтверждение, равно как и факт нарушения установлением данной кадастровой стоимостью прав административного истца, как плательщика налоговых платежей, в связи с чем у суда имеются основания для удовлетворения уточненного административного иска, основанного на заключении судебной экспертизы.

В п. 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 используется для исчисления налоговой базы за налоговый период, в котором подано заявление о пересмотре кадастровой стоимости, и применяется до вступления в силу в порядке, определенном статьей 5 НК РФ, нормативного правового акта, утвердившего результаты очередной кадастровой оценки, при условии внесения сведений о новой кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

Согласно абзацу 4 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, пункта 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28, стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость, то есть, на 01 января 2023 года.

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, датой подачи соответствующего заявления административным истцом следует считать дату его обращения в суд, а именно – 9 сентября 2024 года.

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

решил:

doc 8

административный иск общества с ограниченной ответственностью «Ресурс» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, кв-л 600, ул. Индустриальная, д. 66а, равной его рыночной стоимости по состоянию на 01 января 2023 года в размере 62 022 000 рублей.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:010402:3143.

Датой подачи заявления об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости считать – 9 сентября 2024 года.

Решение суда может быть обжаловано в судебную коллегия по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Ставропольский краевой суд.

Дата составления мотивированного решения суда 5 декабря 2024 года.

Судья



Ситькова О.Н.

