

Дело № 3а-29/2020

(47OS0000-01-2019-000398-34)

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург

19 июня 2020 года

Ленинградский областной суд в составе:

председательствующего – судьи Григорьевой Н.М.,

при секретаре Голушко П.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания,

установил:

[REDACTED] обратилась в Ленинградский областной суд с административным иском, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого здания (склады сборки и разборки) с кадастровым номером 47:25:0102001:[REDACTED], расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. 7 Армии, [REDACTED]. в размере рыночной стоимости, что составляет 3.086.000 руб. (т.1, л.д. 6-8).

Помимо того, административный истец также просит восстановить срок на обращение в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости, учитывая, что с даты определения кадастровой стоимости 21.02.2014 г. в реестр не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В обоснование административного иска указано, что административный истец является собственником указанного объекта недвижимости, установленная кадастровая стоимость объекта в размере 31.216.355,87 руб. значительно превышает его рыночную стоимость, чем нарушаются права административного истца.

В качестве административных ответчиков к участию в деле привлечены Правительство Ленинградской области, Управление Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», в лице филиала по Ленинградской области.

В качестве заинтересованных лиц привлечен собственник спорного объекта – [REDACTED] (т. 1 л.д. 17-18) и администрация муниципального образования Гатчинский муниципальный район Ленинградской области.

Администрацией муниципального образования Гатчинский муниципальный район Ленинградской области, [REDACTED] [REDACTED] возражений не представлено.

В суд явился представитель административного истца [REDACTED] представляющий также на основании доверенности интересы заинтересованного лица - [REDACTED] который поддержал заявленные требования, просил установить кадастровую

стоимость в соответствии с полученным заключением судебной экспертизы, в размере 7.590.000 руб.

Представитель Правительства Ленинградской области [REDACTED] представитель администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области [REDACTED] полагали возможным установить кадастровую стоимость в соответствии с полученным заключением судебной экспертизы.

Управление Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» о слушании дела надлежащим образом извещены, представителей для участия в судебном заседании не направили.

По правилу ч.4 ст.247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Проверив материалы дела, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в соответствии со ст. 84, 248 КАС РФ, суд приходит к следующему.

Как предусмотрено ч.1 ст. 245 КАС РФ, юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском о признании недействительными результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском о признании недействительными действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Согласно ст.248 КАС РФ 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.

Согласно положениям статей 399,401,402 Налогового кодекса Российской Федерации, налог на имущество физических лиц (далее в настоящей главе - налог) устанавливается настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Объектом налогообложения признается следующее имущество: жилой дом; квартира, комната, гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства, иные здание, строение, сооружение, помещение.

Налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Как предусмотрено п.1 ст. 403 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных законом, устанавливается кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Таким образом, учитывая порядок определения налоговой базы, несоответствие внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости недвижимого имущества его рыночной стоимости нарушает права собственника данного имущества.

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона N135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, - в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно ст.24.19 Федерального закона №135-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

В пункте 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что датой определения кадастровой стоимостью объектов недвижимости, указанных в ст.24.19 Закона об оценочной деятельности, является дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об образовании нового или выявлении ранее не учтенного объекта недвижимости либо дата внесения сведений об изменении качественных и (или) количественных характеристик объекта недвижимости, повлекших изменение кадастровой стоимости.

При оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена его кадастровая стоимость (абз.4 ст. 24.18 Закона об оценочной деятельности).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п.19 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», обязанность по доказыванию величины рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце, а если административный ответчик возражает против удовлетворения заявления, он обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Согласно абз. 1 ст. 24.12 Закона об оценочной деятельности 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) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка.

Ввиду закрепленной законом периодичности проведения государственной кадастровой оценки заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости в том случае, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости (ч. 3 ст. 245 КАС РФ).

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.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 г. №257 утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ленинградской области. Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость - 08.07.2012 г.

Как следует из материалов дела, объект недвижимости, в отношении которого заявлены требования - нежилое здание (склады сборки и разборки) с кадастровым номером 47:25:0102001: [REDACTED], расположенное по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. 7 Армии, [REDACTED], принадлежит на праве собственности административному истцу [REDACTED] (1/2 доля в праве) и [REDACTED] (1/2 доля в праве (л.д. 17-18, т. 1).

Дата определения кадастровой стоимости - 08.07.2012 г., кадастровая стоимость определена в размере 31.216.355,87 руб.; дата внесения сведений о кадастровой стоимости в реестр объектов недвижимости - 21.02.2014 г. (л.д. 16, т. 1).

Согласно представленному административным истцом при обращении в суд отчету об оценке №12-08-2019/23/К от 12.08.2019 г., составленному оценщиком ИП Янушевским Д.А., рыночная стоимость объекта, в отношении которого заявлены требования, составляет на дату оценки 08.07.2012 г. 3.086.000 руб. (л.д. 20-111, т. 1).

При расчете стоимости оценщиком применен затратный подход со ссылкой на его обязательность ввиду того обстоятельства, что кадастровая стоимость объекта была определена также с использованием затратного подхода. Применение доходного и сравнительного подходов оценщик посчитал невозможным ввиду глубокой ретроспективности даты оценки.

Представителем административного ответчика – Правительства Ленинградской области выражены сомнения в достоверности указанного отчета по указанным выше основаниям, изложенным в письменных возражениях.

По ходатайству представителя администрации Гатчинского муниципального района на основании ст. 77, 78 КАС РФ определением суда от 10.01.2019 г. назначена судебная экспертиза с целью определения рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102001: [REDACTED] по состоянию на 08.07.2012 г. Перед экспертом также поставлен вопрос о том, соответствует ли отчет, представленный административным истцом, законодательству об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки.

Суд приходит к выводу о достоверности полученного заключения судебной экспертизы, оценивая которое суд отмечает, что оснований сомневаться в правильности выводов эксперта не имеется. Эксперт, проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ, обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности, что подтверждено соответствующими документами (л.д. 2-88, т.2).

Заключение эксперта мотивировано, содержит подробное изложение проведенного исследования, обоснование сделанных выводов и не содержит противоречий. Таким образом, заключение эксперта соответствует требованиям, предусмотренным законодательством об оценочной деятельности, отвечает требованиям относимости, допустимости и признается судом достоверным доказательством, подтверждающим рыночную стоимость названного выше объекта недвижимости в размере 7.590.000 рублей, исходя из которого суд полагает возможным удовлетворить административный иск.

Установленная судом кадастровая стоимость объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью, подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности).

С настоящим иском административный истец обратился в суд 17.11.2019 г., с пропуском установленного пятилетнего срока.

Однако, поскольку по истечении установленного законом периода в государственный кадастр недвижимости не внесены очередные результаты определения кадастровой стоимости, суд полагает, что срок для обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости, подлежит восстановлению.

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.

Законом об оценочной деятельности для юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления установлен обязательный досудебный порядок урегулирования спора, в связи с этим датой подачи заявления для указанных лиц является дата обращения в Комиссию.

Датой подачи заявления физическим лицом считается дата обращения в суд или Комиссию, если имело место обращение этого лица в Комиссию (абз.5 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности).

Административный истец обратился непосредственно в суд 17.11.2019 г., в связи с чем датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости названного объекта следует считать 17.11.2019 г.

Руководствуясь статьями 175 -180, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости нежилого здания - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания (склады сборки и разборки) с кадастровым номером 47:25:0102001:[REDACTED], расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. 7 Армии, д. [REDACTED], в размере его рыночной стоимости, равном 7.590.000 рублей (семь миллионов пятьсот девяносто тысяч рублей 00 коп.), по состоянию на 08 июля 2012 года.

Датой подачи заявления [REDACTED] о пересмотре кадастровой стоимости названного нежилого здания складов сборки и разборки считать 17 ноября 2019 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья



Н.М. Григорьева

Решение в окончательной форме изготовлено 26 июня 2020 г.

КОПИЯ РЕШЕНИЯ
(ОПРЕДЕЛЕНИЯ) ВЕРНА



Судья: _____