

РЕШЕНИЕ ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 декабря 2019 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:
председательствующего судьи Вердияна Г.В.,
при ведении протокола помощником судьи Копцевой А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №3а-808/2019 по административному исковому заявлению ООО «Оптима Инвест» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости

у с т а н о в и л :

ООО «Оптима Инвест» обратилось в Московский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности здания с кадастровым номером 50:20:0070227:10225, расположенного в Одинцовском районе Московской области, равной его рыночной стоимости.

Обосновывая свои требования, административный истец указывает, что установленная в результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость принадлежащего ему объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение налогового бремени и, соответственно нарушает его (истца) права налогоплательщика.

Административный истец просил суд установить кадастровую стоимость принадлежащего ему объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, определенной в представленном им отчете об оценке по состоянию на дату его государственной кадастровой оценки.

В ходе судебного разбирательства, в связи с оспариванием представителем административного ответчика - Министерства имущественных отношений Московской области достоверности величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, определенной в отчете об оценке, судом была назначена экспертиза для проверки представленного административным истцом отчета об оценке рыночной стоимости спорного здания на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, и определения, в случае такого несоответствия, действительной рыночной стоимости данного здания.

По результатам судебной экспертизы рыночная стоимость спорного здания была определена в размере отличном от размера рыночной стоимости определенного в отчете об оценке.

В судебное заседание представитель административного истца не явился. В суд поступило уточненное административное исковое заявление, в соответствии с которым административный истец просит суд установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 50:20:0070227:10225 равной его рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2018 года в размере 876828000 рублей (т. 3 л.д. 215-216).

От представителя административного ответчика – Министерства имущественных отношений Московской области в суд поступили письменные пояснения в соответствии с которыми, Министерство оставляет уточненные требования административного истца на усмотрение суда (т.3 л.д. 218).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, не обеспечили явку в суд своих представителей.

При таких обстоятельствах суд полагает возможным, в соответствии со ст. 150 КАС РФ, рассмотреть дело в отсутствие лиц, участвующих в деле.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно положениям статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями) результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если данные результаты затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. При этом результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в суде только в случае отклонения комиссией соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

Согласно названной норме одним из оснований пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Кадастровая стоимость объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки (абз. 2 ст. 24.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

В силу положений п. 3-7, 16-23 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости (ФСО № 4)», утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508 (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года № 388) при проведении государственной кадастровой оценки основным методом определения

кадастровой стоимости объектов недвижимости является метод массовой оценки.

Таким образом, действующее законодательство допускает возможность пересмотра юридическими лицами кадастровой стоимости объекта недвижимости, установленной в результате государственной кадастровой оценки, в случае определения рыночной стоимости данного объекта недвижимости и при условии, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц.

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

В случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда, 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, которая являлась предметом оспаривания (абз. 5 ст. 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

В соответствии с пунктом 1 статьи 374 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.2 настоящего Кодекса.

Согласно пункта 1 и 2 статьи 375 НК РФ, 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 НК РФ предусмотрены особенности определения налоговой базы, исчисления и уплаты налога в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, в частности установлено, что для отдельных видов недвижимого имущества, перечень которых установлен пунктом 1 настоящей статьи, налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке.

Согласно п. 1 ст. 378.2 НК РФ налоговая база по налогу на имущество организаций рассчитывается исходя из кадастровой стоимости в отношении, в том числе: 1) административно-деловых центров и торговых центров (комплексов), а также помещений в них; 2) нежилых

помещений, 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.

В силу положений ст. 14 и 372 НК РФ налог на имущество организаций является региональным налогом, устанавливается и вводится в действие, в соответствии с Налоговым кодексом, законами субъектов Российской Федерации, и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. Субъекту Российской Федерации предоставлено право устанавливать особенности определения налоговой базы отдельных объектов недвижимого имущества (ч. 2 ст. 378.2). Частью 2 статьи 378.2 НК РФ предусмотрено, что закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, указанных в п. 1 и 2 ч. 1 ст. 378.2 Кодекса, может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества.

Статьей 1.1. Закона Московской области от 21 ноября 2003 года № 150/2003 (в действующей редакции) «О налоге на имущество организаций в Московской области» установлено, что с 1 января 2014 года налоговая база как кадастровая стоимость имущества определяется в отношении указанных в данной статье видов недвижимого имущества, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со ст. 378.2 НК РФ.

Судом установлено, что ООО «Оптима Инвест» является собственником здания с кадастровым номером 50:20:0070227:10225, общая площадь 20767,8 кв.м., назначение: нежилое здание, количество этажей - 4, адрес: Московская область, Одинцовский район, г.п. Лесной городок, пос. ВНИИССОК, ул. Кленовая, д. 1 (т. 1 л.д. 6).

Судом также установлено, что распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 27 ноября 2018 года № 15ВР-1633 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки» была установлена, в том числе, кадастровая стоимость здания, принадлежащего административному истцу по состоянию на 1 января 2018 года (дата формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке) (т. 1 л.д. 7).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, кадастровая стоимость спорного здания составляет 1130496873,52 рублей (т.1 л.д. 7).

Согласно заключению эксперта №032/Э от 6 ноября 2019 года эксперта АСЭ СРО «Сумма мнений» Филимонова М.М., которому судом было поручено проведение данной экспертизы по проверке отчета об оценке на соответствие законодательству об оценочной деятельности и определению действительной рыночной стоимости спорного здания, оценщиком при составлении отчета об оценке рыночной стоимости здания были допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины его рыночной стоимости. В соответствии с данным экспертным заключением рыночная стоимость спорного здания определена по состоянию на 1 января 2018 года в размере 876828000 рублей (т.3 л.д. 4-212).

Исследовав данное экспертное заключение, суд находит его соответствующим требованиям ч. 1-3 ст. 82 КАС РФ. Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, выводы, сделанные по результатам исследования и ответы на поставленные судом вопросы.

Суд, оценив названное экспертное заключение в совокупности с другими доказательствами по делу, приходит к выводу о том, что оснований не доверять заключению эксперта у суда не имеется. Эксперт Филимонов М.М. предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности, что подтверждается соответствующими документами.

Выводы эксперта лицами, участвующими в деле, не оспариваются.

Исходя из изложенного, требования ООО «Оптима Инвест» об установлении кадастровой стоимости принадлежащего ему здания равной его рыночной стоимости в размере, определенном в указанном экспертном заключении, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

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

р е ш и л:

административное исковое заявление ООО «Оптима Инвест» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 50:20:0070227:10225, общая площадь 20767,8 кв.м., назначение: нежилое здание, количество этажей - 4, адрес: Московская область, Одинцовский район, г.п. Лесной городок, пос. ВНИИССОК, ул. Кленовая, д. 1, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 876828000 (восемьсот семьдесят шесть миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч) рублей.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости данного здания, включая дату подачи ООО «Оптима Инвест» административного искового заявления о пересмотре его кадастровой стоимости в Московский областной суд – 7 мая 2019 года.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



Вердиян Г.В.



Моск
прон
печати
подпи

ЖИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

протокол... еровано и скреплено

печатью _____ листов

подпись _____

