



дело № За-396/2018

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

31 июля 2018 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Ю.А. Старшой, при секретаре судебного заседания К.А. Дьяконове, рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль» к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» является собственником объектов недвижимости:

- нежилого здания (торгово-выставочный центр с офисными помещениями), общей площадью 10 084 квадратных метра, с кадастровым номером 16:52:030503:4226, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, Сармановский тракт, дом 48 А, поставленного на государственный кадастровый учет 26 июля 2012 года;

- нежилого здания (магазин), общей площадью 6440,6 квадратных метров, с кадастровым номером 16:52:030503:157, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, Сармановский тракт, дом 48А, 18/38А, поставленного на государственный кадастровый учет 18 января 2010 года.

Кадастровая стоимость названных объектов недвижимости определена по состоянию на 1 января 2014 года, введена в действие с 1 января 2015 года на основании распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 24 ноября 2014 года № 2572-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости жилого и нежилого назначения (за исключением земельных

участков), расположенных на территории Республики Татарстан» и составляет соответственно 386 545 434 рубля 20 копеек, 237 202 467 рублей 55 копеек.

Не согласившись с такой кадастровой стоимостью, административный истец обратился в суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 16:52:030503:4226 в размере 247 300 000 рублей; нежилого здания с кадастровым номером 16:52:030503:157 в размере 174 300 000 рублей, равном их рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2014 года.

В судебном заседании представитель административного истца М.О. Крылова административный иск поддержала.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан и Кабинета Министров Республики Татарстан М.Т. Сабирзанов административный иск не признал.

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, Исполнительный комитет муниципального образования «город Набережные Челны» Республики Татарстан надлежащим образом и своевременно уведомлены о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание их представители не явились. Сведений об уважительности причин неявки представителей Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Исполнительного комитета муниципального образования «город Набережные Челны» Республики Татарстан не имеется. От остальных лиц, участвующих в деле, поступили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие. Суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав пояснения представителя административного истца, представителя административного ответчика и заинтересованного лица, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база по налогу на имущество российских организаций 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.

Подпунктом 1 пункта 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества, утвержденная в установленном порядке, в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) и помещений в них, признаваемых объектами налогообложения.

При этом законом субъекта Российской Федерации могут быть установлены особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости данных объектов недвижимого имущества (абзац второй пункта 1 статьи 372, пункт 2 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 1.1 Закона Республики Татарстан от 28 ноября 2003 года № 49-ЗРТ «О налоге на имущество организаций» налоговая база в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 2000 квадратных метров и помещений в них, расположенных на территориях населенных пунктов с численностью населения более 145 тысяч человек, определяется как их кадастровая стоимость, утвержденная в установленном порядке (часть 1 в редакции Закона Республики Татарстан от 25 сентября 2015 года N 62-ЗРТ).

Перечень объектов недвижимого имущества, указанных в части 1 настоящей статьи, определяется органом исполнительной власти Республики Татарстан, уполномоченным в области имущественных отношений, в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации (часть 2).

Объект недвижимости с кадастровым номером 16:52:030503:4226, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, Сармановский тракт, дом 48 А, и объект недвижимости с кадастровым номером 16:52:030503:157, расположенный по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, Сармановский тракт, дом 48А, 18/38А, включены в перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2015 год, утвержденный распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан № 2611-р от 27 ноября 2014 года.

На основании части 1 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «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 или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В подтверждение своих доводов административным истцом суду представлен отчет № 77-2018 от 12 февраля 2018 года, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Отлично» по инициативе общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль», согласно которому рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 16:52:030503:4226, 16:52:030503:157 по состоянию на 1 января 2014 года составила соответственно 247 300 000 рублей, 174 300 000 рублей.

На основании ходатайства представителя административного ответчика судом по делу проведена экспертиза для определения достоверности, правильности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, соответствия отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и определения рыночной стоимости объектов недвижимости, в отношении которых утверждена оспариваемая кадастровая стоимость.

Согласно заключению № 1307/07-4 от 26 июня 2018 года эксперта федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации С.И. Сибгатуллиной отчет № 77-2018 от 12 февраля 2018 года, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Отлично» по инициативе общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль», согласно которому рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 16:52:030503:4226, 16:52:030503:157 по состоянию на 1 января 2014 года составила соответственно 247 300 000 рублей, 174 300 000 рублей, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При этом эксперт пришел к выводу, что рыночная стоимость спорных нежилых зданий определена в указанном отчете неправильно.

Вместе с тем, отвечая на поставленный судом вопрос, эксперт определил рыночную стоимость спорных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2014 года, которая в отношении нежилого здания с кадастровым номером 16:52:030503:4226 составила, согласно заключению, 305 263 955 рублей (с учетом НДС), 258 698 267 рублей (без учета НДС); в отношении нежилого здания с кадастровым номером 16:52:030503:157 составила, согласно заключению, 204 406 000 рублей (с учетом НДС), 173 225 424 рубля (без учета НДС).

В силу части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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 19 постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» Пленумом Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, что обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

Если административный ответчик возражает против удовлетворения заявления, он обязан доказать достоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Согласно части 2 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта должно содержать описание и результаты исследований с указанием примененных методов, сделанные в

результате его выводы по поставленным перед экспертом вопросам и обоснование этих выводов.

Заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частями 1 и 3 данной статьи суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств (часть 1).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности (часть 3).

Представители административного истца, административного ответчика и заинтересованного лица не согласились с правильностью выводов эксперта о размере рыночной стоимости принадлежащих обществу с ограниченной ответственностью «Вертикаль» на праве собственности нежилых зданий, вместе с этим возражений относительно его содержания не представили. Ходатайство о проведении повторной экспертизы заявлено не было.

По мнению суда, заключение № 1307/07-4 от 26 июня 2018 года эксперта федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации С.И. Сибгатуллиной соответствует требованиям законодательства Российской Федерации о судебно-экспертной деятельности.

Заключение содержит результаты анализа наиболее эффективного использования объектов оценки, исследования сегмента рынка, а также анализа остальных внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость. Корректировки к объектам - аналогам проведены по наиболее существенным ценообразующим факторам, их применение обоснованно, а также подтверждено ссылками на достоверные источники или математические формулы, расчеты не содержат математических, методических и арифметических ошибок и являются правильными. Судом не усматриваются нарушения экспертом положений статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» при изложении заключения по его форме и содержанию.

При оценке заключения № 1307/07-4 от 26 июня 2018 года эксперта федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации С.И. Сибгатуллиной в совокупности с другими доказательствами по делу у суда не возникло сомнения в его правильности или обоснованности.

В пункте 24 Постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» Пленум Верховного Суда Российской Федерации указал, что законодательство о

налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

В связи с этим суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суду на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, надлежит принять решение об определении кадастровой стоимости названных объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, установленной заключением № 1307/07-4 от 26 июня 2018 года эксперта федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации С.И. Сибгатуллиной.

Частью 5 статьи 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ установлено, что 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 Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Учитывая, что общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль» обратилось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Республики Татарстан, созданную приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 января 2012 года № П/20, с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости принадлежащих ему нежилых зданий 2 марта 2018 года, указанные сведения о кадастровой стоимости подлежат применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2018 года на период до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175-178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Вертикаль» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости удовлетворить.

Определить кадастровую стоимость объектов недвижимости:

- нежилого здания (торгово-выставочный центр с офисными помещениями), общей площадью 10 084 квадратных метра, с кадастровым

номером 16:52:030503:4226, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, Сармановский тракт, дом 48 А, в размере 258 698 267 рублей по состоянию на 1 января 2014 года;

- нежилого здания (магазин), общей площадью 6440,6 квадратных метров, с кадастровым номером 16:52:030503:157, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Набережные Челны, Сармановский тракт, дом 48А, 18/38А, в размере 173 225 424 рубля по состоянию на 1 января 2014 года.

Сведения о кадастровой стоимости, установленной настоящим решением суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2018 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 2 марта 2018 года.

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

Судья

Ю.А. Старшая

Справка: решение принято судом в окончательной форме 5 августа 2018 года.

Судья

Ю.А. Старшая

