

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30 мая 2016 года Самарский областной суд в составе:

Председательствующего судьи Подольской А.А.

При секретаре судебного заседания Шабер И.С.

Рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № За- 406/16 по иску ООО «Инициатива» об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства равной его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Инициатива» обратилось в Самарский областной суд с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта капитального строительства – нежилого здания, с кадастровым номером <данные изъяты>, - равной его рыночной стоимости в размере 53 835 000 рублей.

В обоснование заявления указало, что является собственником выше указанного здания, налог за которое исчисляется исходя из его кадастровой стоимости, поскольку Приказом министерства имущественных отношений Самарской области от 30.11.2015г. №3033 «Об определении Перечня объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Самарской области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость для целей налогообложения на 2016 год», данный объект включен в Перечень под номером №.

Кадастровая стоимость объекта определена в соответствии с Постановлением Правительства Самарской области от 14.03.2012г. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Самарской области» и составляет 100 339 333,29 рублей. Датой определения кадастровой стоимости является 24.07.2013 г.

Согласно отчета об оценке № № г., выполненного ООО «<данные изъяты>», рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером № по состоянию на 24.07.2013 г. составила 53 835 000 рублей.

Просит заявление удовлетворить и установить данную рыночную стоимость в качестве кадастровой.

В судебном заседании представители административного истца – Зарифова И.И., действующая на основании доверенности № № г. заявленные требования поддержала в полном объеме, просила их удовлетворить.

Представители Правительства Самарской области, Администрации г.о. Новокуйбышевск, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области в судебное заседание не явились, извещались надлежащим образом, причин не явки суду не сообщили. В письменном отзыве представитель ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области оставил вопрос об обоснованности заявленных требований на усмотрение суда.

В соответствии с ч.4 ст.247 КАС РФ суд полагает возможным рассматривать дело в отсутствие не явившихся лиц.

Суд, изучив административный иск, заслушав лиц, участвующих в деле, показания свидетеля ФИО1., исследовав представленные доказательства в их совокупности, полагает, что административный иск подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с положениями ч.1 ст. 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Статья 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" определяет, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

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.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Судом установлено, что ООО «Инициатива» является собственником объекта капитального строительства – нежилого здания – <данные изъяты>, что подтверждается свидетельством о регистрации права собственности от ДД.ММ.ГГГГ г.

Постановлением Правительства Самарской области от 14.03.2012г. «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Самарской области» установлена кадастровая стоимость спорного объекта капитального строительства по состоянию на 24.07.2013 г., и она составила 100 339 333,29 рублей.

Приказом министерства имущественных отношений Самарской области от 30.11.2015г. №3033 «Об определении Перечня объектов недвижимого имущества, находящихся на территории Самарской области, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость для целей налогообложения на 2016 год», данный объект включен в Перечень под номером №.

Не соглашаясь с установленной кадастровой стоимостью, административный истец обратился за составлением отчета об оценке рыночной стоимости данного объекта капитального строительства.

Из отчета об оценке № № г., выполненного ООО «<данные изъяты>», следует, что рыночная стоимость объекта капитального строительства по состоянию на 24.07.2013г. составляет менее установленной кадастровой стоимости, а именно 53 835 000 руб.

В отчете об оценке оценщиком осуществлен анализ рынка объекта оценки, рынка недвижимости коммерческого назначения, также анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости, далее аналогично проанализированы показатели рынка земельных участков указанного сегмента (стр.22-44 отчета).

Далее оценщиком приведены мотивы и выводы по использованным в отчете методам определения рыночной стоимости объекта (стр.42-81) и приведены результаты согласования и выводы (стр.81-85). Объект оценки учитывался исходя из результатов визуального осмотра и представленной технической документации.

Согласно представленному техническому паспорту от 06.04.2006 г. нежилое помещение имеет площадь 3 369,8 кв.м., состоит из 3 этажей, год постройки 1963 г.

На отчет получено экспертное заключение НП СРО «<данные изъяты>», выполненное экспертом ФИОЗ., регистрационный номер №, согласно выводам которого, отчет об оценке соответствует требованиям федерального законодательства об оценочной деятельности и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Определенная в нем стоимость объекта подтверждена.

13.04.2016 г. Общество обращалось в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости исходя из ее рыночной стоимости. Решением от ДД.ММ.ГГГГ заявление отклонено, в связи с тем, что оформление и содержание отчета об оценке не соответствует требованиям ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», требованиям к содержанию отчета об оценке, к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, установленным ФСО.

Отсутствует обоснование экспертного мнения оценщика (раздел 8.2.2) о сопоставимости рынков г. <адрес> и г. <адрес>. Отсутствует анализ рынка г. <адрес> – п. 11 ФСО № 7 фактически не выполнен.

Факт наличия в разделе 8.2.3 информации о продаже и аренде коммерческих объектов в г. <адрес> говорит о наличии информации о предложениях на рынке сегмента объекта оценки и о недостаточности анализа рынка оценщиком для целей сравнительного подхода. Отчет вводит в заблуждение – п. 5 ФСО № 3. Оценщик не привел в отчете всю имеющуюся информацию по объему доступных для анализа данных об объектах-аналогах – п.п. в) п. 22.

Допрошенная в судебном заседании в качестве свидетеля оценщик ФИО1. поддержала все выводы отчета, пояснила, что оценка рыночной стоимости спорного объекта капитального строительства проходила двумя подходами: сравнительным и доходным. Заказчиком был предоставлен реестр арендаторов и арендная ставка в месяц, по которой они сдают это помещение, были проанализированы управленческие расходы, относящиеся к объекту оценки, по арендным ставкам аналогов проведен мониторинг рынка, который был сравнен с мониторингом рынка г. <адрес>, так как в г. <адрес> недостаточно коммерческих предложений. Согласно исследованиям «<данные изъяты>», средняя цена коммерческого предложения на недвижимость во 2 квартале 2013 года составила 23 391 рубль за 1 кв.м., диапазон цен – от 14 177 рублей до 40 560 рублей. На странице 35 отчета представлены аналоги объектов недвижимого имущества, среди которых отсутствуют аналоги, сопоставимые по площади с объектом оценки, в связи с чем, введена корректировка на данный фактор. Также введена корректировка на местоположение аналогов, расположенных в г. <адрес>. Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода указан на страницах 59-63 отчета. при согласовании двух подходов рыночная стоимость объекта недвижимости составила 53 835 000 рублей, стоимость 1 кв.м. – 15 976 рублей.

Таким образом, суд не может принять во внимание замечания Комиссии.

Суд полагает, что представленные доказательства следует положить в основу решения суда, поскольку отчет об оценке соответствует требованиям относимости, допустимости, его выводы подтверждены положительным экспертным заключением.

В соответствии с положениями п.5 ст.247 КАС РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Административной ответчик и заинтересованные лица не представили доказательств в опровержение оснований, приведенных административным истцом. Ходатайств о назначении по делу судебной экспертизы никем не заявлено.

При таких обстоятельствах, суд полагает, что требования подлежат удовлетворению.

Установление кадастровой стоимости в размере равном его рыночной стоимости на основании решения комиссии или суда является основанием для внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости без принятия какого-либо дополнительного решения.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. N 28 « О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» 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.

Из материалов дела следует, что датой обращения в суд с настоящим заявлением является 28.04.2016г., в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области -13.04.2016 г.

Руководствуясь ст.180, ст. 249 КАС РФ

РЕШИЛ:

Иск ООО «Инициатива» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства - нежилого здания, с кадастровым номером <данные изъяты>, равной его рыночной стоимости по состоянию на 24.07.2013г. в размере 53 835 000 рублей.

Дата подачи ООО «Инициатива» заявления в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Самарской области – 13.04.2016 года.

Решение суда может быть обжаловано в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме в апелляционную инстанцию Самарского областного суда.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 03.06.2016г.

Председательствующий: подпись

Копия верна.

Судья

Секретарь