

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

16 мая 2019 г.

Ханты-Мансийск  
г. Ханты-Мансийск

Суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе:  
председательствующего судьи Черниковой Л.С.,  
при секретаре Крыловой А.З.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению ООО

к Правительству Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Управлению Росреестра по ХМАО-Югре, ФГБУ «ФКП Росреестра», Департаменту по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

установил:

ООО обратилось с указанным административным исковым заявлением, в обоснование требований ссылается на то, что является собственником объекта капитального строительства с кадастровым номером 86:17:00010203: площадью 1192.9 кв.м. по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Когалым, ул. в отношении которого кадастровая стоимость по состоянию на 18.07.2018г. определена в размере 62 366 040.69 руб.

В целях реализации права на установление кадастровой стоимости объекта равной его рыночной и снижения налоговых платежей, рассчитываемых исходя из кадастровой стоимости, просит установить кадастровую стоимость спорного объекта капитального строительства в размере его рыночной, равной 36 070 000 руб. на основании отчета ООО «Регион-Оценка» № 329/18 от 20.09.2018г.

В судебном заседании административный истец участия не принимал, извещен надлежащим образом.

Представители Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Департамента по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры в судебном заседании участия не принимали, извещены надлежащим образом, против заявленных требований возражений не представили.

Представители Управления Росреестра по ХМАО-Югре, ФГБУ «ФКП Росреестра», Администрации г. Когалыма в судебном заседании участия не принимали, представили письменные пояснения, в которых просят рассмотреть заявление в свое отсутствие; представители Управления Росреестра по ХМАО-Югре, ФГБУ «ФКП Росреестра» против заявленных требований не возражают, представитель Администрации г. Когалыма просит в удовлетворении требований истца отказать.

Изучив материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, суд находит иск подлежащим удовлетворению.

Судом установлено, что истцу на праве собственности принадлежит объект капитального строительства с кадастровым номером 86:17:00010203: , что подтверждается выписками из ЕГРН.

В силу требований главы 31, 30 Налогового кодекса Российской Федерации, Закона ХМАО - Югры от 29.11.2010 N 190-оз "О налоге на имущество организаций" истец является плательщиком налога на имущество организаций и обязан уплачивать налог, налоговая база по которому определяется как кадастровая стоимость объекта с 01.01.2015г.

Кадастровая стоимость спорного объекта капитального строительства определена актом ФГБУ «ФКП Росреестра» по состоянию на 18.07.2018г. в соответствии с Приказом Росреестра от 12.05.2015 N П/210, Приказом Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 N 113, ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности, сведения внесены в ЕГРН – 18.07.2018г.

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", ст. 245 КАС РФ юридические лица вправе оспорить в суде результаты определения кадастровой стоимости в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

23.11.2018г. общество обратилось с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по ХМАО – Югре.

Решением комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости № 1665 от 20.12.2018г. заявление отклонено.

В соответствии с ч. 1 ст. 62, 247 КАС РФ истец представил отчет ООО «Регион-Оценка» № 329/18 от 20.09.2018г., которым рыночная стоимость объекта определена в размере 36 070 000 руб. по состоянию на 18.07.2018г.

В силу ст. 62, 70 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации отчет об оценке относится к числу доказательств по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по делу.

Оценив представленные доказательства, суд считает, что оценка объекта капитального строительства проведена оценщиком с соблюдением норм действующего законодательства об оценочной деятельности, существенных нарушений требований Федерального закона от 29 июля 1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации, которые позволяли ли бы суду сделать вывод о недостоверности и неправильности результатов отчета, оценщиком не допущено.

Отчет об оценке соответствует пункту 8 Федеральных стандартов оценки "Требования к отчету оценке (ФСО N 3)", утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года N 254 (далее ФСО N 3), согласно которому вне зависимости от вида объекта оценки, в отчете об оценке должна содержаться следующая информация: а) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; б) применяемые стандарты оценки; в) принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; г) сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке (в том числе фамилия, имя и (при

наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков), а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор; д) информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки; е) основные факты и выводы.

Представленный отчет содержит сведения, включающие необходимую информацию, которая использовалась оценщиком при определении рыночной стоимости объекта капитального строительства.

Приведенные в отчете выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; суждение относительно рыночной стоимости объекта капитального строительства полностью подтверждается собранной информацией и приведенными расчетами; итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта оценки сделано оценщиком на основе исчерпывающего анализа ценных характеристик и расчетных показателей стоимости, с использованием предусмотренных законом подходов и методов, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, отчет мотивирован и не содержит противоречий, оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков, имеет соответствующую квалификацию.

Оснований не доверять представленному отчету у суда не имеется.

Иными участвующими в деле лицами каких-либо доказательств, свидетельствующих о недостоверности отчета об оценке, суду не представлено, оснований сомневаться в правильности и обоснованности выводов оценщика не имеется.

Недостатки отчета, выявленные комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, указанные в решении, сами по себе, при отсутствии доказательств иной рыночной стоимости объекта, не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения существенно повлияли или могли повлиять на итоговые выводы отчета об оценке.

При таком положении, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано оценщиком на основе исчерпывающего анализа ценных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки, выводы оценщика, изложенные в отчете об оценке, не опровергнуты, в связи с чем, считает возможным установить кадастровую стоимость земельного участка равной его рыночной стоимости, на основании представленного административным истцом отчета об оценке.

Согласно положениям абз. 5 ст. 24.20 Закона об оценочной деятельности установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января года, в котором подано заявление, в данном случае – с 01.01.2018г., но не ранее 18.07.2018г. - даты внесения в ЕГРН кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

При этом датой обращения общества с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в Комиссию - 23.11.2018г.

Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании настоящего решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре

кадастровой стоимости, подлежат внесению в единый государственный реестр недвижимости в соответствии с п. 1 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13 июля 2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии с п.1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01 июня 2009 года N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции, в том числе, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной кадастровой оценки.

Согласно приказу Росреестра от 12 мая 2015 года N П/210 ФГБУ "ФКП Росреестра" наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение количественных и (или) качественных характеристик, соответственно Управление Росреестра по ХМАО-Югре не во всех случаях может являться надлежащим административным ответчиком.

Надлежащими административными ответчиками в настоящем деле являются ФГБУ «ФКП Росреестра», как государственный орган, определивший кадастровую стоимость объекта недвижимости, в отношении которого произошло изменение его количественных и (или) качественных характеристик, Правительство ХМАО - Югры, утвердившее результаты определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства (п. 7 Постановления Пленума ВС РФ № 28 от 30.06.2015г.)

В данной связи, заявленные административным истцом требования к Департаменту по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры как к ненадлежащему административному ответчику, удовлетворению не подлежат.

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

решил:

установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 86:17:00010203: площадью 1192.9 кв.м. по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Когалым, ул. равной его рыночной стоимости в размере 36 070 000 руб. по состоянию на 18.07.2018г.

Датой подачи заявления считать 23.11.2018г.

В удовлетворении требований к Департаменту по управлению государственным имуществом ХМАО-Югры отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в течение месяца со дня принятия.

Судья суда ХМАО-Югры  
Копия верна  
Судья суда ХМАО-Югры

Л.С. Черникова  
Л.С. Черникова

