

Дело № 3а-560/2022

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

27 октября 2022 года

г. Красногорск
Московская область

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Елизаровой М.Ю.

при ведении протокола помощником судьи Александровой И.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Даванкова Александра Вадимовича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

Даванков А.В. (далее административный истец) обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:55:0030324:3173.

В административном исковом заявлении административный истец просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Национальный центр консалтинга и экспертизы» по состоянию на 01.01.2018 года.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что ему принадлежит на праве собственности нежилое помещение, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки установлена в размере: 73 993 528.13рублей.

Несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объекта и его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В судебное заседание административный истец не явился, в поданном уточненном требовании представитель истца просил установить кадастровую стоимость в размере равном рыночной по результатам судебной экспертизы 49 446 025 рублей., дело рассмотреть в свое отсутствие.

Представитель Министерства имущественных отношений Московской области, ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», заключение судебной экспертизы не оспаривали, оставили требования на усмотрение суда.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Администрация Подольского городского округа Московской области, ООО «Фрэнк Кэпитэл», будучи извещенные надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, представителей не направили.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, принимая во внимание, что стороны извещались о судебном разбирательстве, информация о судебном заседании размещена на официальном сайте Московского областного суда, счел возможным административное дело рассмотреть по существу.

Выслушав сторон, исследовав и изучив материалы дела и представленные в них доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу с февраля 2020 года принадлежат на праве собственности объект недвижимости нежилое помещение с кадастровым номером 50:55:0030324:3173, площадью 1094.4 кв. метров, цокольного этажа, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д.41, пом. 6, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. До 03.02.2020 года объект принадлежал ООО «Фрэнк Кэпитэл».

В отношении названных объектов установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 01.01.2018 года, которая утверждена Распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 27.11.2018 года 15ВР-1633 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» в размере 73 993528.13 рублей (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости).

Административный истец в силу требований Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налогов и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного объекта влияют на права и обязанности административного истца, как плательщика налогов.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде.

Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объекта, административный истец обратился с настоящим административным иском заявлением в суд.

В соответствии с частью 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, лица, участвующие в деле, обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на заявителе. Если заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства, подтверждающие их доводы.

Даванков А.В. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости представил отчет подготовленный оценщиком ООО «Национальный центр консалтинга и экспертизы», в котором определена рыночная стоимость объекта недвижимости в размере 44 130 000.00 рублей.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в пункте 20 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки.

Согласно разъяснениям, данным в п. 23 приведенного Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28, в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объектов

недвижимости и включать проверку отчета на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленных в материалы дела отчета в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации № 3214-р от 16.11.2021 судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено Федеральному государственному бюджетному учреждению «Московская областная лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации».

По заключению эксперта 3287/2-4-22 от 21.09.2022г. рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 50:55:0030324:3173 составила 49 446 025.00 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости объекта, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного оценщиком.

При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности. Так, выводы эксперта позволяют утверждать, что допущенные оценщиком ошибки существенным образом влияют на итоговое определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Согласно выводам эксперта оценщиком допущены нарушения требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, предъявляемых к описанию объектов оценки, к методам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости. Подробный анализ допущенных нарушений приведен в экспертном заключении.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что судебная экспертиза соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

Заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования. Исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение.

Расчет рыночной стоимости объекта полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного подхода.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объекта экспертизы, его местоположение, качественные и количественные характеристики, проанализирован рынок недвижимости, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Московской области, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющего соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Суд считает, что эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объекта оценки.

99

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок.

С заключением стороны согласились, замечаний не представлено.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного объекта, суду представлено не было, в связи с отсутствием противоречий между исследовательской частью и выводами эксперта, оснований для назначения повторной судебной экспертизы суд не усмотрел, а стороны не просили.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость объекта в размере рыночной на основании выводов судебной экспертизы.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.177-178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

РЕШИЛ:

административное исковое заявление Даванкова Александра Вадимовича, поданное в Московский областной суд 15.04.2022 года, удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 50:55:0030324:3173, площадью 1094.4 кв. метров, цокольного этажа, расположенного по адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Советская, д.41, пом. 6, равной рыночной, определенной по состоянию на 01 января 2018 года, в размере 49 446 025.00 рублей;

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда является основанием для внесения в Единый

100

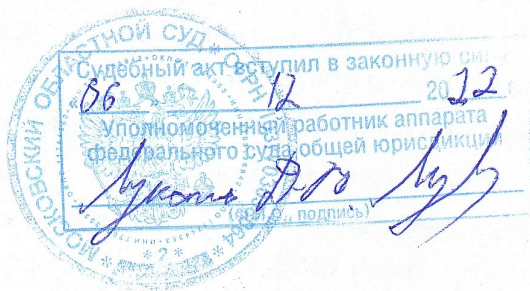
государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

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.

В окончательной форме решение принято 02.11.2022 года

Судья

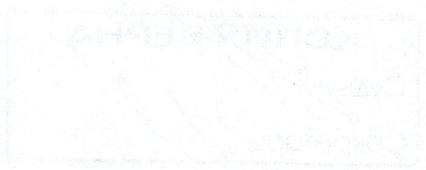
М.Ю. Елизарова



МБУ «МФЦ го Красногорск»
г. Красногорск, ул. Международная, д. 4
Создан электронный образ документа
Ф.и.о. Кузнецов М.Д. Подпись *Куз*
Дата 27.12.2022



Мс
прс
печ:
под



МФЦ района Бутырский
127322, город Москва, улица Милашенкова, дом 14
Создан электронный образ документа
Ф.и.о. Васильева С.С. Подпись *С.С.*
Дата 27.12.2022