

УИД 770S0000-02-2022-009406-97

Дело № 3А-675/2023

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

14 июня 2023г. Московский городской суд в составе председательствующего судьи Лоскутовой А.Е., при помощнике Добровольской А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «Хутор» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Хутор» обратилось в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0020003:5428.

В административном исковом заявлении ООО «Хутор» просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0020003:5428 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Национальный центр консалтинга и экспертизы», по состоянию на 01 января 2021 года, а именно в размере 80 310 000 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого помещения, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2021 года установлена в размере 127 233 718 руб. 02 коп. Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца ООО «Хутор» заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы.

Представителем Департамента городского имущества города Москвы представлены возражения относительно заявленных требований.

Представители других сторон в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Исследовав материалы дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:02:0020003:5428, что подтверждается выпиской из ЕГРН. В отношении названного нежилого помещения установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 01 января 2021 года, в размере 127 233 718 руб. 02 коп. (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости).

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 05 ноября 2003 года № 64 «О

налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого помещения влияют на права и обязанности ООО «Хутор» как плательщика налога.

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 03 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения, административный истец 12 апреля 2022 года 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.

ООО «Хутор» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения был представлен отчет, подготовленный ООО «Национальный центр консалтинга и экспертизы», в котором по состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0020003:5428 определена в размере 80 310 000 руб.

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

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного в материалы дела отчета судом была назначена судебная

оценочная экспертиза, производство которой поручено эксперту ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0020003:5428 составляет 113 656 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного нежилого помещения, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Национальный центр консалтинга и экспертизы», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта оценки. 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.

Лица, участвующие в деле, выводы эксперта относительно допущенных оценщиком нарушений требований Федеральных стандартов оценки не оспаривали, напротив, административный истец, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Национальный центр консалтинга и экспертизы», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на 01 января 2021 года. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Таким образом, ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется. В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого нежилого помещения сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0020003:5428 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2021 года, а именно в размере 113 656 000 руб..

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в ЕГРН подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения заявителя с

требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 12 апреля 2022 года.

Расходы по проведению судебной экспертизы в размере 183 198 руб. 72 коп. были возложены на административного ответчика, обязанность по оплате экспертизы Департаментом городского имущества г. Москвы исполнена, что подтверждается платежным поручением № 12185 от 11.10.2022 г. Представителем Департамента городского имущества г. Москвы заявлено ходатайство о возмещении понесенных по делу судебных расходов.

Решая вопрос о распределении судебных расходов по делу, суд исходит из следующего.

Согласно положениям ст.ст. 103, 106 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам; другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда. Возложение на самих налогоплательщиков бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество.

Вместе с тем при решении вопросов о распределении судебных расходов по указанной категории дел не исключается учет того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Соответственно, решая вопрос о распределении судебных расходов, необходимо оценить, является ли расхождение между утвержденной кадастровой стоимостью объекта недвижимости и его рыночной стоимостью, установленной судом, настолько существенным, что свидетельствует о наличии ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод административного истца, как налогоплательщика.

В свою очередь сведений о том, что при проведении кадастровой оценки были допущены нарушения методологии проведения массовой оценки, в материалы дела не представлено. Напротив, определенная экспертом рыночная стоимость нежилого помещения отличается от оспариваемой кадастровой на 10,67 %, что находится в пределах допустимых отклонений.

Учитывая, что представленный в материалы дела отчет признан недостоверным, а услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности заявителя по представлению доказательств в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объектов недвижимости, принимая во внимание, что у суда не имеется оснований говорить о допущенных в ходе кадастрового учета ошибках, суд приходит к выводу о необходимости

взыскания с административного истца в по проведению судебной экспертизы в размере 183 198 руб. 72 коп.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:02:0020003:5428 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2021 года, в размере 113 656 000 руб.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 12 апреля 2022 года.

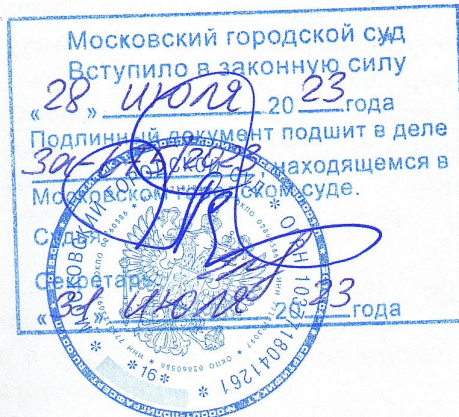
Взыскать с ООО «Хутор» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по проведению судебной экспертизы в размере 183 198 руб. 72 коп.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Московский городской суд.

Судья
Московского городского суда

А.Е.Лоскутова

Решение в окончательной форме изготовлено 27 июня 2023 года



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
тронумеровано и скр
печатью 3 лист
Судья

