

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

20 мая 2021 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Маньковой А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-843/2021 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ЦРТ-Восток» к Департаменту городского имущества города Москвы об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере рыночной стоимости,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «ЦРТ-Восток» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости в размере рыночной нежилого здания общей площадью 4 449,6 кв.м с кадастровым номером 77:03:0006007:1047, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Плеханова, дом 15 А, в размере 201 587 442 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником указанного объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке №АО-1055/20, подготовленный ООО «Атлант Оценка».

В судебном заседании представитель административного истца искивые требования поддержал, просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере рыночной на основании представленного отчета об оценке, представил возражения относительно выводов судебной оценочной экспертизы, заявил ходатайство о назначении повторной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы просил в удовлетворении требований отказать по доводам письменных пояснений, возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представил.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, доказательств, свидетельствующих об уважительности причин неявки, не представили, ходатайств, препятствующих рассмотрению дела по существу, не заявили.

С учетом надлежащего извещения сторон по делу о времени и месте судебного разбирательства по делу, отсутствия сведений об уважительности причин неявки, руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав объяснения представителей явившихся сторон, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 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).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

Исходя из того, что административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена кадастровая стоимость.

Доводы представителя административного ответчика о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец не имеют правового значения для разрешения заявленных требований, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию, на которую установлена его кадастровая стоимость.

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

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания общей площадью 4 449,6 кв.м с кадастровым номером 77:03:0006007:1047, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Плеханова, дом 15 А.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 29.11.2018 N 40557 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в Городе Москве по состоянию на 1 января 2018 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2018 года.

В отношении указанного нежилого здания по состоянию на 1 января 2018 года утверждена кадастровая стоимость в размере 290 697 841 руб. 01 коп.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №АО-1055/20, подготовленный ООО «Атлант Оценка», согласно которому по состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость вышеуказанного

нежилого здания определена в размере 201 587 442 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности, а в случае несоответствия вопрос о рыночной стоимости вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года. Проведение экспертизы поручено АНО «Институт судебных экспертиз».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №АО-1055/20, подготовленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

По состоянию на 1 января 2018 года рыночная стоимость нежилого здания определена в размере 255 496 000 руб.

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 оно 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 нежилого здания полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов, отказ от затратного подхода обоснован.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объекта экспертизы, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, 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, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Экспертом, проводившим судебную оценочную экспертизу, представлены обоснованные возражения на замечания представителя административного истца относительно выводов судебной экспертизы, касающиеся правильности подбора объектов аналогов, примененных корректировок, анализа рынка объекта исследования не согласиться с которыми у суда оснований не имеется.

Полный анализ рынка объекта исследования, в том числе, анализ фактических данных о ценах предложений о продаже/аренде офисных объектов, сопоставимых с объектом исследования приведен на стр. 31-50 заключения эксперта.

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.

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.

В сравнительном подходе были использованы аналоги, цены предложений которых попадают в определенный диапазон, конструктивно и по местоположению сопоставимы с объектом экспертизы.

В этой связи, суд считает, что позиция сторон о неверном определении результатов рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

Поскольку основанием для назначения по делу повторной экспертизы в соответствии со статьей 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, является возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта (комиссии экспертов) или наличия противоречий в выводах эксперта (комиссии экспертов), исходя из того, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы, а также представил мотивированные ответы, опровергающие замечания на заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что противоречия, указанные представителем административного ответчика, в ходе судебного заседания не установлены, заключение эксперта не содержит неясностей, требующих назначения повторной экспертизы.

При указанных обстоятельствах, суд устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания на основании выводов судебной оценочной экспертизы, при этом руководствуется ее разъяснениями, изложенными в пункте 24 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», из содержания которых следует, что суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении.

На основании положений статьи 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 подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 30 декабря 2020 года.

Судебные расходы согласно статье 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Пунктом 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, отнесены суммы, подлежащие выплате экспертам.

В соответствии с частью 3 статьи 108 названного кодекса эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения экспертам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами.

При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 г. N 20-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения "Российский сельскохозяйственный центр", возмещение судебных расходов осуществляется

той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. При этом процессуальное законодательство исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования; данный вывод, в свою очередь, непосредственно связан с содержащимся в резолютивной части судебного решения выводом о том, подлежит ли иск удовлетворению, поскольку только удовлетворение судом требования подтверждает правомерность принудительной реализации его через суд и влечет восстановление нарушенных прав и свобод, что в силу статей 19 (часть 1) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации и приводит к необходимости возмещения судебных расходов.

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.

Суд, руководствуясь вышеприведенными требованиями закона, учитывая разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, исходит из того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью в размере менее 30 процентов укладывается 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 административного истца как налогоплательщика, а потому расходы на проведение судебной оценочной экспертизы подлежат взысканию с административного истца. Размер судебных расходов с учетом проведенной экспертом работы, по мнению суда, является соразмерным и сторонами не оспаривается.

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

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Установить по состоянию на 1 января 2018 года на период с 1 января 2019 года и до утверждения новой кадастровой стоимости кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилого здания общей площадью 4 449,6 кв.м с кадастровым номером 77:03:0006007:1047, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Плеханова, дом 15 А, в размере 255 496 000 руб.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью «ЦРТ-Восток» с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 30 декабря 2020 года.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ЦРТ-Восток» в пользу АНО «Институт судебных экспертиз» расходы за проведение судебной оценочной экспертизы в размере 170 000 руб.

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

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева



