

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

24 октября 2022 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Баталовой И.С. при секретаре Кретове С.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1178/2022 по административному исковому заявлению ООО «ЛЕНДЛОРД» об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость помещений по адресу: город Москва, улица Перовская, дом 61А в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 в размере 524 614 705 рублей,

- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 в размере 9 419 507 рублей,

- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 в размере 9 045 718 рублей,

- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 в размере 9 120 475 рублей,

- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 в размере 8 612 122 рублей.

В обоснование исковых требований указано, что административный истец является собственником помещений. В соответствии со ст.373 Налогового кодекса РФ административный истец является плательщиком налога на имущество организаций в отношении принадлежащих ему объектов недвижимости, налоговая база по которому в силу ст.375 Налогового кодекса РФ исчисляется исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Кадастровая стоимость помещений утверждена по состоянию на 01 января 2021 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года» в следующем размере:

- в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 в размере 825 779 409,63 рублей,

- в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 в размере 15 107 062,32 рублей,

- в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 в размере 14 541 636,01 рублей,

- в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 в размере 14 654 827,88 рублей,

- в отношении помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 в размере 13 884 039,94 рублей.

Полагая, что кадастровая стоимость объектов недвижимости не соответствует их рыночной стоимости, административный истец обратился к независимому оценщику ООО «Атлант Оценка» за составлением отчета об оценке рыночной стоимости помещений. Согласно отчету об оценке от 25 января 2022 года рыночная стоимость помещений, принадлежащих административному истцу, на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном в административном исковом заявлении при обращении в суд.

Реализуя свое право на пересмотр кадастровой стоимости, административный истец обратился с иском в Московский городской суд.

Рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело, изучив исковое заявление и возражения на него, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Закон «О государственной кадастровой оценке») кадастровая стоимость представляет собой стоимость объекта недвижимости, определенную в порядке, предусмотренном данным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 закона.

В силу статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьей 248 Кодекса административного судопроизводства РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости законодателем возложена на административного истца. Тогда как на административного ответчика возлагается обязанность доказывания своих возражений.

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат помещения по адресу: город Москва, улица Перовская, дом 61А с кадастровыми номерами 77:03:0006013:12595, 77:03:0006013:12596, 77:03:0006013:12597, 77:03:0006013:12598, 77:03:0006013:12599, что подтверждается представленными в материалы дела выписками из единого государственного реестра недвижимости.

Кадастровая стоимость помещений утверждена по состоянию на 01 января 2021 года Распоряжением Департамента городского имущества города Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года». С установленной кадастровой стоимостью помещений административный истец не согласен.

Административный истец в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года N 64 "О налоге на имущество организаций" является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении помещений уплачивает налоговые платежи исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, административный истец имеет правовой интерес в оспаривании кадастровой стоимости и вправе обращаться в суд с соответствующим иском.

Оспаривая установленную в отношении объектов недвижимости кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке, составленный ООО «Атлант Оценка». Согласно отчету об оценке от 25 января 2022 года рыночная стоимость помещений, принадлежащих административному истцу, на дату установления их кадастровой стоимости определена в размере, указанном в административном исковом заявлении при обращении в суд.

Представитель административного ответчика в письменных пояснениях, настаивая на отказе в удовлетворении требований административного истца, указал на несоответствие представленного отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности.

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 (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

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 связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости спорных объектов недвижимости и в целях устранения возникших сомнений определением Московского городского суда от 01 апреля 2022 года по делу назначена судебная экспертиза, производство которой поручено экспертам ФБУ «Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ».

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, отчет об оценке, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Нарушения, допущенные оценщиком, подробно описаны в тексте экспертного заключения. Стороны данный вывод судебного эксперта не оспаривали.

Рыночная стоимость помещений определена экспертом в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 в размере 712 754 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 в размере 8 974 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 в размере 8 618 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 в размере 8 689 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 в размере 8 205 000 рублей.

Стороны с результатом судебной экспертизы ознакомлены заблаговременно, возражений к экспертному заключению не представили, ходатайств о назначении по делу повторной, дополнительной судебной экспертизы на основании статьи 83 КАС РФ не заявляли, в связи с чем у суда нет оснований ставить под сомнение экспертное заключение.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы. Определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объектов оценки, произведена оценка объектов с учетом их количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении эксперта приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов.

В свою очередь сторонами каких-либо убедительных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости объектов недвижимости, не представлено. В названной ситуации ставить указанное экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется.

Судом отклоняются ранее изложенные в письменных возражениях доводы административного ответчика о том, что истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, суд отмечает, что соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке". Кроме того, право на обращение в суд с указанными требованиями также подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Также подлежат отклонению и доводы административного ответчика о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец. Эти доводы правового значения для разрешения заявленных требований не имеют, 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.

С учетом изложенного, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость помещений должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

Как разъяснено Верховным Судом РФ в п. 25 Постановления Пленума от 30 июня 2015 года № 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ). 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.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать дату обращения в суд – 21 февраля 2022 года.

Из положений статьи 18 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" следует, что актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра, может служить вступившее в законную силу решение суда. Таким образом, решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости помещений.

Департаментом городского имущества города Москвы направлено в Московский городской суд ходатайство о взыскании с административного истца расходов по оплате судебной экспертизы в размере 343 497,60 рублей. Данные расходы оплачены Департаментом городского имущества города Москвы в адрес экспертной организации, в подтверждение чего представлено платежное поручение.

Порядок возмещения судебных расходов по административным делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости урегулирован главой 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, разъяснен Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (далее – Постановление № 1) и пунктом 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее – Постановление № 28).

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 31 Постановления № 28, с учетом того, что главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения

кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных заявителем, подлежит разрешению в соответствии с правилами главы 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела. Статья 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относит, в том числе суммы, подлежащие выплате экспертам (пункт 1).

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. 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.

Из материалов дела усматривается, что разница между рыночной и кадастровой стоимостью помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 составляет 13,5%, что не может свидетельствовать об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости. Расходы по оплате экспертизы в части данного объекта подлежат взысканию с административного истца. Разница между рыночной и кадастровой стоимостью помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 составляет 40%, помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 – 37%, помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 – 40%, помещения с кадастровым номером 77:03:0006013:12599. Между тем, налоговая выгода от оспаривания кадастровой стоимости данных объектов недвижимости кратно превысит судебные расходы по оплате экспертизы, в связи с чем расходы в части оплаты экспертного исследования данных объектов подлежат возложению на административного истца, подлежат взысканию с административного истца в пользу Департамента городского имущества города Москвы, ранее оплатившего судебную экспертизу. Оснований для удовлетворения ходатайства административного истца о снижении судебных расходов суд не находит. В обоснование стоимости представлена калькуляция экспертного учреждения, составленная в соответствии с Приказом Министерства юстиции РФ от 15 сентября 2021 года № 169. В соответствии со сложностью экспертизы на ее производство потрачено 120 часов, стоимость одного экспертного часа составляет 2 862,48 рублей. Таким образом, стоимость экспертизы составит 343 497,60 рублей.

Руководствуясь статьями 174 - 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить по состоянию на 01 января 2021 года кадастровую стоимость нежилых помещений по адресу: город Москва, улица Перовская, дом 61А в следующем размере:

- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12595 в размере 712 754 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12596 в размере 8 974 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12597 в размере 8 618 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12598 в размере 8 689 000 рублей,
- помещение с кадастровым номером 77:03:0006013:12599 в размере 8 205 000 рублей.

Датой обращения с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости считать 21 февраля 2022 года.

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

Взыскать с ООО «ЛЕНДЛОРД» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по оплате судебной экспертизы в размере 343 497,60 рублей.

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

Судья

Московского городского суда

Мотивированное решение изготовлено 25 октября 2022 года

И.С. Баталова



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и
печатью _____ лист
Судья _____

