

77OS0000-02-2022-000429-62

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

21 ноября 2022 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при секретаре Мельниковой И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-432/2022 по административному исковому заявлению Дубника Аркадия Юрьевича, Коржова Олега Владиславовича, Кириллова Владимира Викторовича, Глотова Михаила Викторовича к Департаменту городского имущества города Москвы, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве об установлении кадастровой стоимости нежилых помещений в размере рыночной стоимости,

установил:

административные истцы обратились в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2018 года кадастровой стоимости в размере рыночной нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, дом 2

общей площадью 626,4 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3933 в размере 50 871 000 руб.;

общей площадью 202,4 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3924 в размере 12 854 000 руб.;

общей площадью 134,1 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3927 в размере 13 731 000 руб.;

общей площадью 1 601,1 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:1779 в размере 116 517 000 руб.;

общей площадью 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3918 в размере 34 083 000 руб.;

общей площадью 210,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3925 в размере 14 298 000 руб.

В обосновании заявленных требований ссылаются на то, что являются собственником указанных объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административные истцы считают возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляют отчет об оценке №АО-1863/21 подготовленный ООО «Атлант Оценка».

Представителем административных истцов уточнены иски требования на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представил.

Представители Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Филиала ФГБУ Федеральная кадастровая палата 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.

Исследовав письменные материалы дела, суд считает иски требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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.

В соответствии со статьей 6 этого же закона, государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации). Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

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. № 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.

Административные истцы в силу требований главы 32 Налогового кодекса Российской Федерации, Закона г. Москвы от 19 ноября 2014 года № 51 "О налоге на имущество физических лиц" являются плательщиком налога на имущество физических лиц и в отношении объекта недвижимости уплачивают налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости.

Исходя из того, что административные истцы являются собственниками нежилых помещений и плательщиками налога на имущество, суд считает, что они вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена кадастровая стоимость.

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 административные истцы являются собственником нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, дом 2

общей площадью 626,4 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3933 - Дубник А.Ю.;
общей площадью 202,4 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3924 - Коржов О.В.;

общей площадью 134,1 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3927 - Коржов О.В.;
общей площадью 1 601,1 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:1779 - Кириллов
В.В.;

общей площадью 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3918 - Глотов М.В.;
общей площадью 210,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3925 – Глотов М.В.

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 нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0010015:3933
утверждена кадастровая стоимость в размере 63 935 670,82 руб.; с кадастровым номером
77:08:0010015:3924 в размере 22 027 843,73 руб.; с кадастровым номером 77:08:0010015:3927 в
размере 14 939 828,89 руб.; с кадастровым номером 77:08:0010015:1779 в размере
154 938 318,91 руб.; с кадастровым номером 77:08:0010015:3918 в размере 38 187 275,72 руб.;
с кадастровым номером 77:08:0010015:3925 в размере 22 837 900,73 руб.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец
представил в суд отчет об оценке №АО-1863/21 подготовленный ООО «Атлант Оценка»,
согласно которому рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером
77:08:0010015:3933 установлена в размере 50 871 000 руб., с кадастровым номером
77:08:0010015:3924 в размере 12 854 000 руб.; с кадастровым номером 77:08:0010015:3927 в
размере 13 731 000 руб.; с кадастровым номером 77:08:0010015:1779 в размере 116517 000 руб.;
с кадастровым номером 77:08:0010015:3918 в размере 34 083 000 руб.; с кадастровым номером
77:08:0010015:3925 в размере 14 298 000 руб.

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены
замечания на отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная
экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии отчета об оценке
требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и
федеральных стандартов оценки, а в случае несоответствия вопрос о рыночной стоимости
вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на указанную дату. Проведение
экспертизы поручено Федеральному бюджетному учреждению Российский Федеральный
центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №АО-1863/21
подготовленный ООО «Атлант Оценка» не соответствует требованиям законодательства
Российской Федерации об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость нежилых помещений определена:

с кадастровым номером 77:08:0010015:3933 установлена в размере 49 557 000 руб.,
с кадастровым номером 77:08:0010015:3924 установлена в размере 12 696 000 руб.;
с кадастровым номером 77:08:0010015:3927 установлена в размере 13 556 000 руб.;
с кадастровым номером 77:08:0010015:1779 установлена в размере 103 807 000 руб.;
с кадастровым номером 77:08:0010015:3918 установлена в размере 33 332 000 руб.;
с кадастровым номером 77:08:0010015:3925 установлена в размере 13 191 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства
Российской Федерации заключение судебной экспертизы, 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 объектов 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 нежилых помещений 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 объектов экспертизы, их 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 объектов исследования.

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

При указанных обстоятельствах, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов 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, ходатайств о назначении повторной экспертизы не заявлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилых помещений, указанных выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

В силу 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 – 10 января 2022 года.

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

В силу положений части 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

В соответствии с частью 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

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. № 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.

Как установлено при рассмотрении дела, разница между рыночной стоимостью и утвержденной кадастровой менее 30 процентов по нежилым помещениям с кадастровыми номерами 77:08:0010015:3933, 77:08:0010015:3927, 77:08:0010015:3918 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 административных истцов как налогоплательщиков, а потому расходы на проведение судебной оценочной экспертизы по этим нежилым помещениям подлежат взысканию с административных истцов, соответственно: Дубник А.Ю. (77:08:0010015:3933) в размере 94 191 руб. 46 коп., Коржова О.В. (77:08:0010015:3927) в размере 81 870 руб. 03 коп., Глотова М.В. (77:08:0010015:3918) в размере 87 591 руб. 50 коп.

При определении рыночной стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0010015:3925 разница с утвержденной кадастровой составила 43 процента, нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0010015:1779 - 33 процента, нежилого помещения с кадастровым номером 77:08:0010015:3924 - 42,6 процентов.

Принимая во внимание, что налоговая выгода по указанным помещениям превышает размер судебных расходов за проведение экспертизы, в связи с чем, обращение в суд с указанным иском не будет для истца обесценено с этой точки зрения, суд считает, что расходы за проведение экспертизы подлежат взысканию с административных истцов: в размере 83 777 руб. 19 коп. с Глотова М.В., 118 586 руб. 53 коп. с Кириллова В.В., 83 579 руб. 47 коп. с Коржова О.В.

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

р е ш и л:

Административное исковое заявление Дубника Аркадия Юрьевича, Коржова Олега Владиславовича, Кириллова Владимира Викторовича, Глотова Михаила Викторовича

удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2018 года на период с 1 января 2019 декабря 2021 года кадастровую стоимость соответствующую рыночной нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, проспект Маршала Жукова, дом 2:

общей площадью 626,4 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3933 в размере 49 557 000 руб.;

общей площадью 202,4 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3924 в размере 12 696 000 руб.;

общей площадью 134,1 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3927 в размере 13 556 000 руб.;

общей площадью 1 601,1 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:1779 в размере 103 807 000 руб.;

общей площадью 362,7 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3918 в размере 33 332 000 руб.;

общей площадью 210,3 кв.м с кадастровым номером 77:08:0010015:3925 в размере 13 191 000 руб.

Датой обращения с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 10 января 2022 года.

Взыскать в пользу Федерального бюджетного учреждения Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации судебные расходы за проведение судебной оценочной экспертизы с Дубника Аркадия Юрьевича в размере 94 191 руб. 46 коп., с Коржова Олега Владиславовича в размере 165 449 руб. 50 коп., с Кириллова Владимира Викторовича в размере 118 586 руб. 53 коп., с Глотова Михаила Викторовича в размере 171 368 руб. 69 коп.

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

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

Мотивированное решение изготовлено 05 декабря 2022 года

