

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

17 октября 2023 года

г. Москва

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Польги В.А.,
при секретаре Волковой А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску АО «Ориент-Экспресс ИНК» об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости нежилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

АО «Ориент-Экспресс ИНК» обратилось в Московский городской суд
с административным иском о пересмотре результатов
определения кадастровой стоимости нежилых помещений с кадастровыми
номерами 77:01:0001033:2575, 77:01:0001033:2579.

В административном исковом заявлении АО «Ориент-Экспресс ИНК»
просит установить кадастровую стоимость нежилых помещений в размере,
равном их рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке,
подготовленном ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 1 января 2021 года,
а именно в размере 9 060 326 рублей в отношении нежилого помещения с
кадастровым номером 77:01:0001033:2575, в размере 13 072 330 рублей в
отношении нежилого помещения с кадастровым номером
77:01:0001033:2579.

В обоснование заявленных требований административный истец указал
на то, что является собственником нежилых помещений с кадастровыми
номерами 77:01:0001033:2575, 77:01:0001033:2579, кадастровая стоимость
которых по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию
на 1 января 2021 года определена в размере 21 785 831 рубль 57 копеек в
отношении нежилого помещения с кадастровым номером
77:01:0001033:2575, в размере 30 772 514 рублей 68 копеек в отношении
нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2579.

Поскольку АО «Ориент-Экспресс ИНК» является собственником
нежилых помещений, несоответствие внесённой в Единый государственный
реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилых помещений их
рыночной стоимости нарушает права административного истца как
плательщика налога, размер которого исчисляется исходя из кадастровой
стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца заявленные требования
уточнил, просил установить кадастровую стоимость нежилых помещений в
размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам
судебной экспертизы.

Представителем Департамента городского имущества города Москвы
представлены письменные возражения по делу, в которых административный
ответчик просил в удовлетворении заявленных требований отказать.

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

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0001033:2575, 77:01:0001033:2579, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости (т. 1, л.д. 10-15). В отношении помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2575 утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2021 года в размере 21 785 831 рубля 57 копеек, в отношении помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2579 – в размере 30 772 514 рублей 68 копеек, что подтверждается выписками о кадастровой стоимости (т. 1, л.д. 16, 17).

Административный истец АО «Ориент-Экспресс ИНК» в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорных объектов недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из их кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных нежилых помещений влияют на права и обязанности АО «Ориент-Экспресс ИНК» 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 объектов недвижимости их рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена их 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 нежилого помещения, административный истец 25 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.

В обоснование своих требований АО «Ориент-Экспресс ИНК» представило в суд отчет об оценке, подготовленный ООО «Атлант Оценка», в котором рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2575 по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 9 060 326 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2579 в размере 13 072 330 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 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 нежилых помещений, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2575 по состоянию на 1 января 2021 года по результатам судебной экспертизы составляет 16 368 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2579 составляет 23 047 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение возникшие сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант Оценка», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объектов 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 нежилых помещений в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объектов оценки не является произвольной, при оценке объектов 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 экспертов приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертом подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 1 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 оцениваемых нежилых помещений сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя административного ответчика о том, что АО «Ориент-Экспресс ИНК» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилых помещений с кадастровыми номерами 77:01:0001033:2575, 77:01:0001033:2579, должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта.

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 обращения в суд – 25 апреля 2022 года.

От ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ поступило ходатайство о возмещении расходов по проведению судебной экспертизы в размере 171 748 рублей 80 копеек.

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 объектов недвижимости и их рыночной стоимостью, установленной судом, настолько существенным, что свидетельствует о наличии ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод административного истца, как налогоплательщика.

Определенная экспертом рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2575 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 24,8%, рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2579 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 25,1%, 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 объекта 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 пользу ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ



расходов по проведению судебной экспертизы в сумме 171 748 рублей 80 копеек.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2579 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 23 047 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001033:2575 в размере 16 368 000 рублей.

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 25 апреля 2022 года.

Взыскать с АО «Ориент-Экспресс ИНК» в пользу ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ расходы по проведению судебной экспертизы в размере 171 748 рублей 80 копеек (получатель – УФК по г. Москве (ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, л/сч – 20736Ц37040), ИНН – 7704055136, КПП – 770901001, р/сч – 03214643000000017300 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г. МОСКВЕ г. Москва, БИК – 004525988, КБК – 00000000000000000130, ОКТМО – 45375000, к/сч – 40102810545370000003, наименование платежа «экспертиза № 03632/19-4-22», а также фамилия лица или наименование организации, производших оплату).

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**

В.А. Полыга

Решение в окончательной форме изготовлено 27 октября 2023 года



КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь _____

«29» ноября 2023 года

28 ноября 23

3а-0823/2023

Секретарь _____

29 ноября 23