

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 марта 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 «Яуза Риэлти» об оспаривании результатов определения
кадастровой стоимости нежилых зданий, нежилых помещений,

УСТАНОВИЛ:

АО «Яуза Риэлти» обратилось в Московский городской суд с административным иском
заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий с
кадастровыми номерами 77:01:0003003:1050, 77:01:0003003:1051, 77:01:0003003:1052,
77:01:0003003:1055, 77:01:0003003:1056, 77:01:0003003:1058, 77:01:0003003:1060, нежилых
помещений с кадастровыми номерами 77:01:0003003:2530, 77:01:0003003:2529.

В административном исковом заявлении АО «Яуза Риэлти» просит установить
кадастровую стоимость нежилых зданий, нежилых помещений в размере, равном их рыночной
стоимости, определенной в отчете об оценке, подготовленном ООО «Столичная кадровая
компания», по состоянию на 1 января 2021 года, а именно в размере 362 741 000 рублей в
отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1052, в размере 289 061 000
рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1055, в размере
1 395 265 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1050, в
размере 129 633 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером
77:01:0003003:1056, в размере 813 660 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым
номером 77:01:0003003:1051, в размере 154 347 000 рублей в отношении нежилого здания с
кадастровым номером 77:01:0003003:1058, в размере 290 060 000 рублей в отношении нежилого
здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1060, в размере 822 556 000 рублей в отношении
нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2529, в размере 69 512 000 рублей в
отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2530.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является
собственником нежилых зданий, нежилых помещений, кадастровая стоимость которых по
результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2021 года определена
в размере 816 967 387 рублей 02 копейки в отношении нежилого здания с кадастровым номером
77:01:0003003:1052, в размере 593 383 020 рублей 33 копеек в отношении нежилого здания с
кадастровым номером 77:01:0003003:1055, в размере 2 162 382 474 рублей 58 копеек в отношении
нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1050, в размере 314 114 147 рублей 24
копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1056, в размере
1 202 685 414 рублей 79 копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером
77:01:0003003:1051, в размере 289 620 460 рублей 35 копеек в отношении нежилого здания с
кадастровым номером 77:01:0003003:1058, в размере 447 101 545 рублей 82 копеек в отношении
нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1060, в размере 1 443 716 027 рублей 15
копеек в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2529, в размере
124 790 572 рублей 46 копеек в отношении нежилого помещения с кадастровым номером
77:01:0003003:2530.

Поскольку АО «Яуза Риэлти» является собственником нежилых зданий, нежилых
помещений, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости
кадастровой стоимости объектов недвижимости их рыночной стоимости нарушает права
административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется исходя из
кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представителем административного истца по доверенности Свиридовым Д.Н.
представлено ходатайство, в котором просит установить кадастровую стоимость нежилых зданий
и нежилых помещений в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам
судебной экспертизы.

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

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

Судом установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежат нежилые здания с кадастровыми номерами 77:01:0003003:1050, 77:01:0003003:1051, 77:01:0003003:1052, 77:01:0003003:1055, 77:01:0003003:1056, 77:01:0003003:1058, 77:01:0003003:1060 и нежилые помещения с кадастровыми номерами 77:01:0003003:2530, 77:01:0003003:2529, что подтверждается выписками из ЕГРН об основных характеристиках объектов недвижимости. В отношении названных объектов недвижимости утверждена кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2021 года в размере 816 967 387 рублей 02 копейки в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1052, в размере 593 383 020 рублей 33 копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1055, в размере 2 162 382 474 рублей 58 копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1050, в размере 314 114 147 рублей 24 копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1056, в размере 1 202 685 414 рублей 79 копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1051, в размере 289 620 460 рублей 35 копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1058, в размере 447 101 545 рублей 82 копеек в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1060, в размере 1 443 716 027 рублей 15 копеек в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2529, в размере 124 790 572 рублей 46 копеек в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2530, что подтверждается выписками из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Административный истец АО «Яуза Риэлти» 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 объектов недвижимости влияют на права и обязанности АО «Яуза Риэлти» 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 17 октября 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 «Яуза Риэлти» представило в суд отчет об оценке, подготовленный ООО «Столичная кадровая компания», в котором рыночная стоимость нежилых зданий и нежилых помещений по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 362 741 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1052, в размере 289 061 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1055, в размере 1 395 265 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1050, в размере 129 633 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1056, в размере 813 660 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1051, в размере 154 347 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1058, в размере 290 060 000 рублей в

отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1060, в размере 822 556 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2529, в размере 69 512 000 рублей в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2530.

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 спорных объектов недвижимости, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1050 по состоянию на 1 января 2021 года по результатам судебной экспертизы составляет 1 683 254 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1051 составляет 1 007 635 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1052 составляет 573 369 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1055 составляет 560 907 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1056 составляет 233 759 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1058 составляет 207 619 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1060 составляет 441 116 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2529 составляет 1 052 196 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2530 составляет 104 865 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости нежилых зданий, нежилых помещений, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение возникшие сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Столичная кадровая компания», 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 зданий, нежилых помещений в размере рыночной, определенной не по результатам оценки, проведенной ООО «Столичная кадровая компания», 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 эксперта 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 зданий и 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 Департамента городского имущества г. Москвы о том, что АО «Яуза Риэлти» 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 зданий и нежилых помещений должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2021 года.

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 – 17 октября 2022 года.

От ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ поступило ходатайство о возмещении расходов по проведению судебной экспертизы в размере 893 093 рублей 76 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 здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1050 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 22,1%, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1051 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 16,2%, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1052 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 29,8%, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1055 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 5,4%, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1056 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 25,5%, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1058 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 28,3%, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1060 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 1,3%, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2529 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 27,1%, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2530 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 15,9%, 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 пользу ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ расходов по проведению судебной экспертизы в размере 893 093 рублей 76 копеек.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1050 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 1 683 254 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1051 в размере 1 007 635 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1052 в размере 573 369 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1055 в размере 560 907 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1056 в размере 233 759 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1058 в размере 207 619 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003003:1060 в размере 441 116 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2529 в размере 1 052 196 000 рублей, нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0003003:2530 в размере 104 865 000 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 17 октября 2022 года.

Взыскать с АО «Яуза Риэлти» в пользу ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ расходы по проведению судебной экспертизы в размере 893 093 рублей 76 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 – 000000000000000000130, ОКТМО – 45375000, к/сч – 40102810545370000003, наименование платежа «экспертиза № 08342/19-4-22», 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

подпись

В.А. Поляга

Решение в окончательной форме изготовлено 7 апреля 2023 года

Судья _____

Секретарь _____

« 26 » ИЮНЯ 20 23 года



Вступило в законную силу
« 11 » МАЯ 20 23 года
Подлинный документ подшит в деле
За-2839/2023, находящемся в
Московском городском суде.

Судья: _____

Секретарь: _____

« 26 » ИЮНЯ 20 23 года



МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
пронумеровано и скреп
печатью лист 3
Судья _____

