УИД 77OS0000-02-2022-012470-23

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва 19 мая 2023 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Михайловой Р.Б.,
при секретаре Берестове И.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-1232/2023 по административному исковому заявлению Левченко Александра Павловича о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

административный истец обратился в суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003042:1024, расположенного по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 20, корп. 2, утвержденных распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 15 ноября 2021 года № 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2021 г.».

Левченко А.П. с учетом изменения требований в порядке статьи 46 КАС РФ просит об установлении кадастровой стоимости данного нежилого здания, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года в размере 117 965 280 руб. по заключению судебной экспертизы от 27 февраля 2023 года.

В обоснование требований административный истец ссылается на то, что является собственником данного объекта недвижимости, внесённая в Единый государственный реестр недвижимости его кадастровая стоимость затрагивает его права, так как влияет на размер налоговых обязанностей.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости в соответствии с заключением эксперта.

Представитель административного истца в судебном заседании заявленные требования с учетом их изменения поддержал.

Департамент городского имущества города Москвы представил письменные возражения относительно административного иска; просил о возмещении судебных расходов на оплату экспертизы.

Выслушав объяснения представителя административного истца, исследовав материалы административного дела и представленные в них доказательства, суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон «О государственной кадастровой оценке») результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами в суде, если они затрагивают их права или обязанности; результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

В соответствии с частью 1 статьи 62, частью 5 статьи 247 и статьей 248 КАС РФ обязанность доказывания наличия основания для пересмотра результатов определения

кадастровой стоимости возложена на административного истца; на административного ответчика возложена обязанность доказывания своих возражений.

При рассмотрении административного дела судом установлено, что административный истец является собственником вышеозначенного нежилого здания, площадью 798,5 кв.м.

Распоряжением Департамента городского имущества г. Москвы от 15.11.2021 N 51520 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в городе Москве по состоянию на 1 января 2021 г.» определена кадастровая стоимость данного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2021 года в размере 155 927 199,29 руб.

В Единый государственной реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, которая подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2022 года.

Судом отклоняются доводы Департамента городского имущества г.Москвы о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Административный истец уплачивает налог на имущество физических лиц, расчет суммы которого осуществляется исходя из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, что никем не оспаривается.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости нежилого здания влияют на права и обязанности Левченко А.П.

Административным истцом при обращении в суд в обоснование заявленных требований был представлен отчет от 17 мая 2022 года об оценке рыночной стоимости.

Департамент городского имущества г. Москвы при рассмотрении административного дела указывал на несоответствие этого отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности и необоснованность определенной в нем величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Как разъяснил Верховный Суд РФ в постановлении 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 (пункт 20); 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 (пункт 23).

В целях устранения возникших сомнений относительно обоснованности представленного отчета об оценке, а также в связи с возникшим спором о величине рыночной стоимости нежилого здания на указанную дату определением суда от 14 июля 2022 года по административному делу была назначена судебная строительно-техническая (оценочная) экспертиза, производство которой поручено ФБУ Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Согласно заключению эксперта данного Учреждения Н.Е. Воронина от 27 февраля 2023 года отчет об оценке рыночной стоимости, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки; выявленные в Отчете нарушения существенно повлияли на достоверность результата при определении рыночной стоимости спорного нежилого

здания; его рыночная стоимость по состоянию на 01 января 2021 года составляет 117 965 280 руб.

Стороны с заключением судебной экспертизы ознакомлены заблаговременно; административным истцом изменены административные исковые требования в порядке статьи 46 КАС РФ, заявлено об установлении кадастровой стоимости указанного нежилого здания, равной рыночной, определенной по заключению эксперта; по существу экспертного исследования возражения у лиц, участвующих в деле, отсутствуют. Суд также не находит, что имеются основания ставить экспертное заключение под сомнение.

Оценивая в соответствии со статьей 84 КАС РФ собранные по делу доказательства в их совокупности, в том числе заключение судебной экспертизы, а также представленный административным истцом отчет об оценке, 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 объекта оценки. При этом суд находит, что эксперт ясно и недвусмысленно ответил на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировал свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Заключение эксперта подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности и квалификации; выводы эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить их обоснованность и достоверность, базируются на общепринятых научных и практических данных; экспертное заключение содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта недвижимости; существо проведенных исследований и высказанных суждений является ясным и понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами не опровергнуты. Эксперт имеют высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности; предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ.

Определенная в заключении рыночная стоимость нежилого здания не является произвольной; при его оценке эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; приведенные в заключении выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения принадлежащего административному истцу здания, произведена его оценка с учетом количественных и качественных характеристик; корректировки в заключении приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчеты, проведенные в рамках используемых подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость спорного объекта недвижимости на дату оценки.

Каких-либо доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной экспертом величины рыночной стоимости здания не представлено.

Противоречий в выводах эксперта не установлено; оснований для назначения по делу повторной, дополнительной экспертизы не имеется.

Итоговые суждения о рыночной стоимости сделаны экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

В рамках судебной экспертизы проведен полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявлены предложения сопоставимые по ценообразующим

факторам, применены все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов-аналогов.

Таким образом, поскольку причин ставить экспертное заключение под сомнение у суда оснований не имеется, то именно оно должно быть положено в основу решения, как об этом и просит административный истец, изменивший административные исковые требования в порядке части 1 статьи 46 КАС РФ.

При таких данных, суд устанавливает кадастровую стоимость спорного нежилого здания, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2021 года по заключению эксперта, учитывая при этом, что установление кадастровой стоимости объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, является законным способом уточнения одной из основных характеристик таких объектов и само по себе не направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости надлежит считать дату обращения в суд с административным иском.

Разрешая ходатайство Департамента городского имущества г. Москвы о возмещении расходов на оплату судебной экспертизы, суд учитывает следующее.

Как следует из представленных материалов, стоимость экспертизы составила 1160 298,88 руб., и в соответствии с определением суда от 14 июля 2022 года была предварительно оплачена Департаментом городского имущества г. Москвы, о чем административным ответчиком представлено платежное поручение от 21 октября 2022 года.

Суд руководствуется статьями 62, 106, 108, 111 КАС РФ, а также правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, и разъяснениями, приведенными в пункте 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», учитывает, что разница между утвержденной и установленной судом кадастровой стоимостью существенной не является (24%), а потому находит, что судебные расходы на оплату экспертизы в настоящем случае подлежат отнесению на административного истца.

При этом, суд исходит из того, что проверка отчёта об оценке на его соответствие требованиям действующего законодательства, в том числе в рамках судебной экспертизы, сводится к исполнению обязанности административного истца по доказыванию обоснованности размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой; иным образом в рамках настоящего административного спора удостовериться в достоверности отчёта было невозможно; по итогам экспертизы подтвержден факт недостоверности определённой в отчёте рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, в связи с чем изначально представленные административным истцом доказательства (отчёт об оценке) не положены в основу решения суда, а административным истцом изменены исковые требования; услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административного истца по представлению доказательств, в связи с реализацией права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной рыночной.

Кроме того, допущенное в настоящем случае расхождение между утвержденной кадастровой стоимостью объекта недвижимости и установленной судом рыночной стоимостью нежилого здания укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки допустимый диапазон отклонений (до 30%), не свидетельствует об ошибке, приводящей к нарушению конституционных прав и

свобод заявителя; при рассмотрении дела не установлено, что по результатам кадастровой оценки кадастровая стоимость спорного нежилого здания была определена, очевидно, ошибочно, в связи с чем аргументы стороны административного истца о финансовой выгоде во внимание быть приняты не могут.

При таких данных, суд взыскивает с административного истца в пользу административного ответчика в счет возмещения расходов на оплату экспертизы, 160 298,88 руб.; указанные расходы подтверждены Департаментом городского имущества г. Москвы документально.

Предусмотренных законом оснований для снижения размера указанных судебных расходов либо для освобождения административного истца от их уплаты суд не усматривает; вопреки аргументам представителя административного истца, не установлена их чрезмерность или необоснованное завышение.

На основании изложенного, руководствуясь 175–180, 249 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003042:1024, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 117 965 280 руб.

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 20 мая 2022 года.

Взыскать с Левченко Александра Павловича в пользу Департамента городского имущества г. Москвы в счет возмещения расходов по оплате судебной экспертизы 160 298,88 руб.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме. Апелляционная жалоба подается через Московский городской суд.

Мотивированное решение изготовлено 19 мая 2023 года.

Судья
Московского городского суда Р.Б. Михайлова

КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
21 июня 2023 года

Московский городской суд
Вступило в законную силу
«20» июня 2023 года
Подлинный документ подшит в деле
_____, нахрдящемся в
Московском городском суде.
Судья:
Секретарь:
21 июня 2023 года

печатью 3 лист 6

Судья