

Представитель Департамента городского имущества города Москвы представил возражения, в которых просил в удовлетворении заявленных требований отказать.

Представитель Управления Росреестра по Москве в судебное заседание не явился, извещен.

Представители иных лиц в суд не явились, извещались о времени и месте судебного заседания.

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

В судебном заседании установлено, что ООО «Утесов» является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001029:1126, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 01 января 2021 года в размере 563 879 714 руб. 78 коп., что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости.

Административный истец ООО «Утесов» в силу требований главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации и Закона города Москвы от 05 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций» является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного помещения уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного объекта недвижимого имущества влияют на права и обязанности ООО «Утесов» как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 03 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 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).

Пользуясь предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, административный истец 27 мая 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.

ООО «Утесов», в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения представило в суд отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Атлант Оценка», в котором по состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001029:1126 установлена в размере 272 000 000 руб.

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 нежилого помещения, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001029:1126 по состоянию на 01 января 2021 года составляет 403 608 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Атлант оценка», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости нежилого помещения. При этом суд находит, что эксперт, проводивший судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответили на поставленные перед ним вопросы, подробно мотивировали свои

выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Представителем административного истца выражено несогласие с заключением эксперта, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения административного истца экспертом Хмара Е.Н. представлены письменные пояснения, в которых экспертом даны ответы на дополнительно поставленные перед ним вопросы.

Эксперт пояснил, что по каждому из объектов исследования проведен расчет с помощью двух подходов – сравнительного и доходного.

Эксперт указал, что подробная методика приведения корректировок относительно объектов исследования описана в расчетных таблицах № 18,19. При этом эксперт отметил, что выявлена текстовая опечатка, не влияющая на логику расчета корректировки, на площадь для объектов исследования №№ 1,2.

Экспертом даны ответы и на иные поставленные перед ним вопросы, письменные пояснения эксперта на поставленные перед ним вопросы приобщены к материалам дела. Указанные пояснения эксперта являются полными, мотивированными.

Не могут быть приняты во внимание и иные доводы представителя административного истца о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперт Хмара Е.Н. имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Оснований к назначению повторной или дополнительной судебной оценочной экспертизы по ходатайству административного истца суд не усмотрел, поскольку противоречия в выводах эксперта и отсутствие обоснованности выводов в ходе судебного заседания по настоящему делу не установлены, а лицом, заявившим ходатайство о назначении повторной и дополнительной судебной оценочной экспертизы, вопреки положениям статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, не было представлено убедительных доказательств, обосновывающих недостоверность выводов, изложенных в экспертном заключении.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровыми номерами 77:01:0001029:1126 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2021, а именно в размере 403 608 000 руб.

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 его обращения в суд – 27 мая 2022 г.

ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ заявлено ходатайство о возмещении понесенных по делу судебных расходов.

Решая вопрос о распределении судебных расходов по делу, суд исходит из следующего.

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

В свою очередь сведений о том, что при проведении кадастровой оценки были допущены нарушения методологии проведения массовой оценки, в материалы дела не представлено. Напротив, определенная экспертом рыночная стоимость нежилого помещения отличается от оспариваемой кадастровой на 28,42 %, что находится в пределах допустимых отклонений.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. N 1

"О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", в случае прекращения производства по делу судебные издержки взыскиваются административного истца.



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 расходов по проведению судебной экспертизы в размере 274 798 руб. 08 коп.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:01:0001029:1126, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2021 года, в размере 403 608 000 руб.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости. Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой его и мости считать 27 мая 2022 года.

Взыскать с ООО «Утесов» в пользу ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ расходы по проведению судебной экспертизы в размере 274 798 руб. 08 коп. (получатель – УФК по г. Москве (ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, л/сч – 20736Ц37040), ИНН – 7704055136, КПП – 770901001, р/сч – 032146430000000017300 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО Г. МОСКВЕ г. Москва, БИК – 004525988, КБК – 0000000000000000000130, ОКТМО – 45375000, к/сч 40102810545370000003 наименование платежа «экспертиза № 7951/19-4-22», а также фамилия лица или наименование организации, произведших 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

А.Е. Лоскутова

Решение в окончательной форме изготовлено 18 сентября 2023 года

Копия
Судья _____
Секретарь _____
«29» мая 2023 года

19 мая 2023
3а-1753/23
29 мая 2023