

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

24 июля 2023г. Московский городской суд в составе председательствующего судьи Лоскутовой А.Е., при помощнике Добровольской А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ЗАО «АИСТ и Ко» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «АИСТ и Ко» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001071:1030.

В административном исковом заявлении ЗАО «АИСТ и Ко» просит установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001071:1030 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», по состоянию на 01 января 2021 года, а именно 168 252 888 руб.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником указанного нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001071:1030, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2021 года установлена в размере 308 129 086 руб. 27 коп.

Несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого здания его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца ЗАО «АИСТ и Ко» в судебное заседание явился, заявленные требования поддержал.

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

Представители других сторон в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

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

Судом установлено, что административному истцу принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0001071:1030, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

В отношении названного нежилого здания установлена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 01 января 2021 года, в размере

308 129 086 руб. 27 коп. (выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости).

Административный истец 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 объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного нежилого здания влияют на права и обязанности ЗАО «АИСТ и Ко» 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 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 03 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания, административный истец 21 июля 2022 года обратился с настоящим административным исковым 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.

ЗАО «АИСТ и Ко» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания был представлен отчет, подготовленный ООО «Атлант Оценка», в котором по состоянию на 01 января 2021 года определена рыночная стоимость в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001071:1030 в размере 168 252 888 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 здания, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. По состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001071:1030 составляет 265 749 000 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 здания. При этом суд находит, что эксперты, проводившие судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответили на поставленные перед ними вопросы, подробно мотивировали свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности.

Представителем административного истца выражено несогласие с заключением эксперта в части определения рыночной стоимости нежилого здания, в обоснование чего представлены письменные возражения.

В ответ на возражения административного истца экспертами Артемовым В.И. и Скворцовым Д.Г. представлены письменные пояснения, в которых экспертами даны ответы на дополнительно поставленные перед ними вопросы.

Эксперты пояснили, что экспертами четко указан этаж расположения объектов-аналогов, тогда как представителем истца приводится совершенно иная ссылка на сайте «Авито». Также из объявления не следует даты, на которую данное объявление актуально.

Эксперты также отметили, что сама постановка вопроса о «возможности или невозможности (фактическом) размещении объекта исследования внутри объектов-аналогов», говорит о непонимании методологии оценки. Экспертами приведена классификация коммерческой недвижимости с описанием всех сегментов, основываясь на данных издания «Справочник

коэффициентов», применяемых при определении стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона.

Все объекты-аналоги, подобранные экспертами и используемые в дальнейших расчетах, являются офисно-торговыми объектами свободного и смешанного назначения, о чем непосредственно указано во всех скрин-шотах объявлений.

Экспертами даны ответы и на иные поставленные перед ними вопросы, письменные пояснения экспертов на поставленные перед ними вопросы приобщены к материалам дела. Указанные пояснения экспертов являются полными, мотивированными, оснований сомневаться в обоснованности применения корректировок, подбора объектов-аналогов не имеется.

Не могут быть приняты во внимание и иные доводы представителя административного истца о недостоверности результатов судебной оценочной экспертизы. Так, все выводы судебных экспертов были сделаны в рамках их профессиональных знаний; экспертное заключение подготовлено лицами, обладающими правом на проведение подобного рода исследований, в пределах имеющейся у экспертов соответствующей специальности; материалами дела подтверждается, что эксперты Артемов В.И. и Скворцов Д.Г. имеют высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности. Эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения экспертов, а также полагать о наличии противоречий в выводах экспертов у суда не имеется, в связи с чем отсутствуют и основания для назначения по делу повторной экспертизы, о чем было заявлено представителем административного истца. Напротив, суд находит, что суждения экспертов основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствами.

Позиция административного истца о неверном определении результатов рыночной стоимости нежилого здания в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки.

В названной ситуации, проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта сделано экспертами на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001071:1030 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2021 года, а именно в размере 265 749 000 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 – 21 июля 2022 года.

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

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 здания отличается от оспариваемой кадастровой на 13,75 %, 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 размере 160 298 руб. 88 коп.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0001071:1030 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2021 года, в размере 265 749 000 руб.

Взыскать с ЗАО «АИСТ и Ко» в пользу ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ расходы по проведению судебной экспертизы в размере 160 298 руб. 88 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 – 000000000000000000130, ОКТМО – 45375000, к/сч 40102810545370000003 наименование платежа «экспертиза № 07952/19-4-22», а также фамилия лица или наименование организации, производших оплату).

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 21 июля 2022 года.

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 07 августа 2023 года

