

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

24 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 Салиева Шавката Алибековича об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения,

УСТАНОВИЛ:

Салиев Ш.А. обратился в Московский городской суд с административным иском о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:8452.

В административном исковом заявлении Салиев Ш.А. просит установить кадастровую стоимость нежилого помещения в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Столичная кадастровая компания», а именно в размере 204 365 513 рублей по состоянию на 1 января 2021 года.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:8452, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 421 560 218 рублей 04 копейки.

Поскольку Салиев Ш.А. является собственником нежилого помещения, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости нежилого помещения его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика налога, размер которого исчисляется от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного истца по доверенности Свирид Е.С. заявленные требования уточнила, просила установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной 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 принадлежит на праве собственности нежилое помещение с кадастровым номером 77:05:0001012:8452, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости. Согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:8452 по

состоянию на 1 января 2021 года установлена в размере 421 560 218 рублей 04 копейки.

В соответствии с положениями ст. ст. 399, 400, 401 НК РФ физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения (в том числе помещения, строения, сооружения, помещения), являются плательщиками налога на имущество физических лиц. Согласно ст. 402 НК РФ налоговая база в отношении объектов налогообложения определяется исходя из их кадастровой стоимости, если субъектом Российской Федерации принято соответствующее решение. Законом города Москвы от 19 ноября 2014 года №51 «О налоге на имущество физических лиц» на территории города Москвы установлены ставки налога на имущество физических лиц в отношении недвижимого имущества, которые определяются исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения.

Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного объекта недвижимого имущества влияют на права и обязанности Салиева Ш.А. 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 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец 30 декабря 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.

Салиев Ш.А. в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого помещения представил в суд отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Столичная кадастровая компания», в котором рыночная стоимость

нежилого помещения по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 204 365 513 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 ГБУ «БТИ Московской области».

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. Действительная рыночная стоимость нежилого помещения по состоянию на 1 января 2021 года по результатам судебной экспертизы определена в размере 342 379 579 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «Столичная кадастровая компания», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости объекта 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, согласился с заключением судебной оценочной 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 объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами

оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объектах 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 объекта 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 оцениваемого объекта недвижимости сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются доводы представителя административного ответчика о том, что Салиев Ш.А. не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорного объекта. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Учитывая, что право на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ; проверив и оценив собранные по делу доказательства, суд находит, что кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:8452 должна быть установлена в размере, определенном в экспертном заключении.

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 – 30 декабря 2022 года.

Расходы по проведению судебной экспертизы в размере 183 198 рублей 72 копеек были возложены на административного ответчика, обязанность по оплате экспертизы Департаментом городского имущества г. Москвы исполнена, что подтверждается платежным поручением № 3092 от 24 марта 2023 года. Представителем Департамента городского имущества г. Москвы 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.

Определенная экспертом рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:8452 отличается от оспариваемой кадастровой на 18,7%, то есть менее 30%, 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, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с административного истца в пользу Департамента городского имущества г. Москвы расходов по проведению судебной экспертизы в размере 183 198 рублей 72 копеек.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 77:05:0001012:8452 равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 342 379 579 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 30 декабря 2022 года.

Взыскать с Салиева Шавката Алибековича в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по проведению судебной экспертизы в размере 183 198 рублей 72 копеек (получатель: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/е 04732071000), ИНН 7705031674, КПП 770301001, Банк: ГУ Банка России по ЦФО//УФК по г. Москве г. Москва, БИК 004525988, счет банка получателя 40102810545370000003, счет получателя 03100643000000017300, ОКТМО 45380000, КБК 07111302992028009130 «Прочие доходы от компенсации затрат бюджетов субъектов Российской Федерации», назначение платежа «оплата расходов за проведение судебной экспертизы по делу За-4079/2023»).

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. Польша

Решение в окончательной форме изготовлено 1 ноября 2023 года

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь: _____

«13» ноября 2023 года

Московский городской суд

Вступило в законную силу

«02» 12 23

Подпись: _____

За-4079/2023

Судья: _____

Секретарь: _____

«4» декабря 2023 года