

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 января 2023 года

г. Москва

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Поляки В.А., при секретаре Волковой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному иску ООО «Магазин Роза» об оспаривании кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка.

УСТАНОВИЛ:

ООО «Магазин Роза» обратилось в Московский городской суд с административным иском с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994 и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13.

В административном исковом заявлении общество просит установить кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка в размере, равном их рыночной стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной ООО «Атлант Оценка», а именно в размере 62 900 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994 и в размере 25 100 000 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13 по состоянию на 1 января 2021 года.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 119 048 774 рублей 72 копейки и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13, кадастровая стоимость которого установлена в размере 62 004 681 рубля 32 копейки.

Поскольку общество является собственником нежилого здания, несоответствие внесенной 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.

В свою очередь несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости нарушает права административного истца как плательщика арендной платы, поскольку её размер также исчисляется исходя из кадастровой стоимости земельного участка.

Представитель ООО «Магазин Роза» представил ходатайство об изменении заявленных требований, в котором просит установить кадастровую стоимость объектов недвижимости 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 принадлежит на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0005010:8994, в отношении которого утверждена кадастровая стоимость, определенная по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 119 048 774 рублей 72 копеек, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Также административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости, договором аренды. По итогам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость данного земельного участка по состоянию на 1 января 2021 года составила 62 004 681 рубль 32 копейки, что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Административный истец 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 спорного нежилого здания уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости. Также административный истец в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» уплачивает арендную плату за земельный участок, расчет которой производится в процентах от его кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названных объектов недвижимого имущества влияют на права и обязанности ООО «Магазин Роза» как плательщика налога и арендатора.

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 предоставленной статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, административный истец 2 июня 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 «Магазин Роза» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания и земельного участка представило в суд отчеты, подготовленные по заданию заявителя ООО «Атлант Оценка», в которых рыночная стоимость объектов по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 62 900 000 рублей в отношении нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994 и в размере 25 100 000 рублей в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13.

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 представленных в материалы дела отчетов судом была назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено экспертам ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчеты об оценке рыночной стоимости нежилого здания и земельного участка, представленные административным истцом, не соответствуют требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Действительная рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994 по состоянию на 1 января 2021 года по результатам судебной экспертизы составляет 89 438 000 рублей, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13 составляет 41 234 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, а также представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорных объектов, 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 объектов оценки.

Лица, участвующие в деле, выводы экспертов 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 объектов недвижимости в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Атлант Оценка», 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 эксперты придерживались принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки: заключение экспертов базируется на достоверных правоустанавливающих документах об

объектах оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; корректировки в заключении экспертов приведены по всем значимым группам элементов сравнения; расчёты, проведённые в рамках используемых экспертами подходов, позволяют объективно определить рыночную стоимость объектов оценки по состоянию на 1 января 2021 года. Эксперты были предупреждены 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 объектов сделано экспертами 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 ООО «Магазин Роза» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости спорных объектов. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Кроме того, целью настоящего административного судебного разбирательства является не опровержение кадастровой стоимости (определенной методами массовой оценки), а установление кадастровой стоимости в размере рыночной, что предусмотрено нормами действующего законодательства.

Учитывая, что право на установление кадастровой стоимости объектов 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 здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994 и земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13 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 – 2 июня 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 № 13668 от 19 октября 2022 года. Согласно калькуляции стоимость проведения экспертизы составила по 91 599 рублей 36 копеек в отношении каждого объекта.

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 обеспечить 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 здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994 отличается от оспариваемой кадастровой на 24,8%, что находится в пределах допустимых отклонений.

Определенная экспертом рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13 отличается от оспариваемой кадастровой на 33,8%. Арендная плата за земельный участок устанавливается в размере 1,5% от его кадастровой стоимости. Таким образом, финансовая выгода в отношении земельного участка за один год составила 314 363 рубля при стоимости проведения экспертизы 91 599 рублей 36 копеек, то есть значительно превысила судебные расходы.

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, исходя из того, что возложение на административного истца расходов по проведению судебной экспертизы не повлечет финансового обесценивания решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемой административным истцом финансовой выгодой, 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 земельного участка с кадастровым номером 77:05:0005010:13, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 41 234 000 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0005010:8994 в размере 89 438 000 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 2 июня 2022 года.

Взыскать с ООО «Магазин Роза» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по проведению судебной экспертизы в размере 183 198 рублей 72 копеек.

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 18 января 2023 года

Копия

Судья _____

Секретарь _____

09 июня 2023 года



Московский городской суд
Вступило в законную силу
«25» апреля 2023 года
Подлинный документ подшит в деле
№ 12-1229/2023, находящемся в
Московском городском суде.
Судья: _____
Секретарь: _____
«09» июня 2023 года

