

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Москва

15 марта 2023 года

Московский городской суд в составе председательствующего судьи Михалевой Т.Д., при ведении протокола секретарем Мельниковой И.И., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-458/2023 по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Галлакс» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости,

у с т а н о в и л:

общество с ограниченной ответственностью «Галлакс» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением об установлении по состоянию на 1 января 2021 года кадастровой стоимости в размере рыночной:

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003052:1036 общей площадью 1 771,9 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, дом 62, строение 1, в размере 153 679 790 руб.;

земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003052:47 общей площадью 863 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, владение 62, строение 1, в размере 42 168 803 руб.

В обосновании заявленных требований ссылается на то, что является собственником указанного нежилого здания и арендатором земельного участка, кадастровая стоимость которых по результатам государственной кадастровой оценки значительно превышает рыночную стоимость, в связи с чем, административный истец считает возможным воспользоваться своим правом установления кадастровой стоимости в размере рыночной, в подтверждении которой представляет отчет об оценке №АО-278/22, подготовленный ООО «Атлант Оценка».

В судебное заседание от представителя административного истца поступило заявление об уточнении исковых требований на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

Представители Правительства Москвы, Департамента городского имущества города Москвы, ГБУ города Москвы "Городской центр имущественных платежей», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, публично-правовой компании «Роскадастр» возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представили.

Исследовав письменные материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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).

Как разъяснено в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 г. N 28 "О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении

судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости" с заявлением, административным иском заявлением (далее - заявление) о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке.

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно статье 66 Земельного кодекса Российской Федерации рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Москвы от 25 апреля 2006 года № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» установлен переход на новые принципы исчисления арендной платы за землю в процентах от кадастровой стоимости земельного участка в соответствии с разрешённым использованием земельного участка и наличием дополнительных условий его использования.

Размер арендной платы за указанные земельные участки может изменяться в случае изменения кадастровой стоимости земельных участков без согласования с арендатором.

Поскольку административный истец является собственником нежилого здания и плательщиком налога на имущество, а арендная плата за землю исчисляется исходя из кадастровой стоимости, суд считает, что последний вправе требовать пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и установление в отношении объектов недвижимости кадастровой стоимости в рыночном размере на дату, по состоянию на которую утверждена кадастровая стоимость.

Судом отклоняются доводы Департамента городского имущества города Москвы, изложенные в письменных пояснениях, о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, поскольку соответствующее право предоставлено истцу Федеральным законом от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" и подтверждено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 03 июля 2014 года №1555-О, из которого следует, что установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости является законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта недвижимости - кадастровой стоимости, определенной методами массовой оценки.

Утверждения представителя административного ответчика о законности государственной кадастровой оценки, результаты которой в части просит пересмотреть административный истец не имеют правового значения для разрешения заявленных требований, поскольку проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки

кадастровой стоимости, равно как и законность нормативного правового акта об ее утверждении предметом рассмотрения по настоящему административному делу не являются.

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.

В силу части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату по состоянию, на которую установлена его кадастровая стоимость.

Обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Если административные ответчики и заинтересованные лица возражают против удовлетворения заявления, они должны доказать неправильное определение величины рыночной стоимости, а также иные обстоятельства; подтверждающие их доводы.

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003052:1036 общей площадью 1 771,9 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, дом 62, строение 1и арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003052:47 общей площадью 863 кв.м. расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, владение 62, строение 1.

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 года» утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости по состоянию на 01 января 2021 года.

По состоянию на 1 января 2021 года кадастровая стоимость земельного участка утверждена в размере 102 542 954 руб. 50 коп.; нежилого здания в размере 324 187 142 руб. 94 коп.

Заявляя требование об определении кадастровой стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке №АО-278/22, подготовленный ООО «Атлант Оценка».

С учетом того, что представителем административного ответчика представлены замечания на указанный отчет об оценке, по административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, на разрешение которой поставлен вопрос о соответствии представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, а в случае несоответствия вопрос о рыночной стоимости вышеуказанных объектов недвижимости по состоянию на 1 января 2018 года. Проведение экспертизы поручено Федеральному бюджетному учреждению Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчет об оценке №АО-278/22, подготовленный ООО «Атлант Оценка», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

Рыночная стоимость по состоянию на 01.02.2021 определена:

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003052:1036 общей площадью 1 771,9 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, дом 62, строение 1, в размере 212 488 000 руб.;

земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003052:47 общей площадью 863 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, владение 62, строение 1, в размере 73 825 000 руб.

Оценив по правилам статей 82 и 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд приходит к выводу, что оно соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», отвечает требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных; заключение судебной экспертизы содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объектов недвижимости.

Выводы эксперта не противоречивы, аргументированы и последовательны, изложенные в них суждения не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение; расчет рыночной стоимости объектов недвижимости полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости с использованием сравнительного и доходного подходов.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведено описание объектов экспертизы, их местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в г. Москве, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Москвы, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование, и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Суд считает, что эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объектов исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектами исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объектов оценки.

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок.

В сравнительном подходе были использованы аналоги, цены предложений которых попадают в определенный диапазон, конструктивно и по местоположению сопоставимы с объектами экспертизы.

В этой связи, суд считает, что позиция административного ответчика о неверном определении результатов рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках экспертного исследования основана на субъективном толковании законодательства об оценочной деятельности и методологии проведения такой оценки, обоснованных возражений относительно выводов судебной оценочной экспертизы не представлено.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения судебной экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объектов недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, ходатайства о назначении повторной экспертизы не заявлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость нежилого здания и земельного участка, указанных выше, на основании выводов судебной оценочной экспертизы.

В соответствии с положениями статьи 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 подачи заявления является дата обращения в суд с административным иском - 24 марта 2022 года.

Судебные расходы согласно статье 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Согласно части 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, эксперты, специалисты и переводчики получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения экспертам и специалистам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами и со специалистами.

В соответствии с частью 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 г. № 20-П "По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения "Российский сельскохозяйственный центр", возмещение судебных расходов осуществляется той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. При этом процессуальное законодательство исходит из того, что критерием присуждения судебных расходов является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования; данный вывод, в свою очередь, непосредственно связан с содержащимся в резолютивной части судебного решения выводом о том, подлежит ли иск удовлетворению, поскольку только удовлетворение судом требования подтверждает правомерность принудительной реализации его через суд и влечет восстановление нарушенных прав и свобод, что в силу статей 19 (часть 1) и 46 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации и приводит к необходимости возмещения судебных расходов.

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.

Учитывая вышеприведенные требования закона и разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, исходя из того, что бремя доказывания обстоятельств, на которое ссылается административный истец как на основании своих требований, лежит на нем, а также, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с

рыночной стоимостью в размере до 35 процентов укладывается в приемлемый диапазон отклонений и, соответственно, и следовательно, не является свидетельством ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод административного истца как налогоплательщика, суд считает, что расходы за проведение экспертизы подлежат взысканию с административного истца. Объективных доказательств, подтверждающих, что указанный размер расходов является завышенным, не представлено.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Руководствуясь статьями 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Галлак» удовлетворить.

Установить по состоянию на 1 января 2021 года на период с 1 января 2022 года и по утверждения кадастровой стоимости, определенной в рамках очередной государственной кадастровой оценки кадастровую стоимость в размере рыночной:

нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0003052:1036 общей площадью 1 771,9 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, дом 62, строение 1, в размере 212 488 000 руб.;

земельного участка с кадастровым номером 77:01:0003052:47 общей площадью 863 кв.м, расположенного по адресу г. Москва, ул. проспект Мира, владение 62, строение 1, в размере 73 825 000 руб.

Датой обращения с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 24 марта 2022 года.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Галлак» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы за проведение судебной экспертизы в размере 183 198 руб. 72 коп.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Решение может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья Московского городского суда

Т.Д. Михалева

Мотивированное решение изготовлено 20 марта 2023года

