

УИД - 77OS0000-02-2022-023991-89

Дело № 3А-2804/2023

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации****23 августа 2023 года****г. Москва**

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Польши В.А.,
при секретаре Волковой А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску АО «Чайка» об оспаривании кадастровой
стоимости земельного участка,

УСТАНОВИЛ:

АО «Чайка» обратилось в Московский городской суд с
административным исковым заявлением о пересмотре результатов
определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым
номером 77:01:0001053:3268.

В административном исковом заявлении просит установить
кадастровую стоимость земельного участка в размере, равном его рыночной
стоимости, определенной по результатам независимой оценки, проведенной
ООО «Профит Пропертиз», по состоянию на 1 января 2021 года, а именно в
размере 615 055 000 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец указал
на то, что является арендатором земельного участка с кадастровым номером
77:01:0001053:3268, кадастровая стоимость которого по результатам
государственной кадастровой оценки по состоянию на 1 января 2021 года
определена в размере 1 051 585 765 рублей 80 копеек.

Поскольку административный истец является арендатором земельного
участка, несоответствие внесённой в Единый государственный реестр
недвижимости кадастровой стоимости земельного участка его рыночной
стоимости нарушает права АО «Чайка» как плательщика арендной платы,
размер которой исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости
объекта недвижимости.

Представитель административного истца АО «Чайка» по доверенности
Рожкова Л.Д. 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 пояснения, в которых административный
ответчик просил в удовлетворении заявленных требований отказать.

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

Как установлено судом и следует из материалов дела, АО «Чайка»
является арендатором земельного участка с кадастровым номером
77:01:0001053:3268, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных
характеристиках объекта недвижимости. Согласно выписке из ЕГРН о

кадастровой стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001053:3268 по состоянию на 1 января 2021 года определена в размере 1 051 585 765 рублей 80 копеек.

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» исчисление арендной платы за земельный участок производится в процентах от его кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного земельного участка влияют на права и обязанности АО «Чайка» как плательщика арендных платежей, а административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной на дату определения его кадастровой стоимости.

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 объекта недвижимости, административный истец 13 октября 2022 года обратился с настоящим административным иском с 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.

АО «Чайка» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен отчет, подготовленный по заданию заявителя ООО «Профит Пропертиз», в котором по состоянию на 1 января 2021 года рыночная стоимость объекта оценки была определена в размере 615 055 000 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 земельного участка, представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и требованиям федеральных стандартов оценки. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001053:3268 по состоянию на 1 января 2021 года по результатам судебной экспертизы составляет 705 169 000 рублей.

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 «Профит Пропертиз», и достоверности определенной в нем рыночной стоимости земельного участка. 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, согласившись с заключением судебной оценочной экспертизы, уточнил заявленные требования и просил установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определенной не по результатам оценки ООО «Профит Пропертиз», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд исходит из того, что определенная в нем итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение эксперта базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте 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.

Суд учитывает, что все выводы судебного эксперта были сделаны в рамках его профессиональных знаний. 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 земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

Судом отклоняются изложенные в письменных пояснениях доводы представителя Департамента городского имущества г. Москвы о том, что АО «Чайка» не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости. Такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001053:3268 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 1 января 2021 года, а именно в размере 705 169 000 рублей.

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 – 13 октября 2022 года.

Расходы по проведению судебной экспертизы были возложены на административного ответчика, обязанность по оплате экспертизы в размере 247 318 рублей 27 копеек Департаментом городского имущества г. Москвы исполнена, что подтверждается платежным поручением № 18911 от 30 декабря 2022 года. Представителем Департамента городского имущества г. Москвы 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 стороной, в пользу которой вынесено решение суда, и на основании того судебного акта, которым спор разрешен по существу. 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 земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001053:3268 отличается от оспариваемой кадастровой стоимости на 32,9%.

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 5 189 575 рублей, что значительно превысило судебные расходы по проведению судебной экспертизы.

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 возложение на административного истца бремени несения судебных расходов не повлечет за собой финансового обесценивания решения, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с административного истца в пользу Департамента городского имущества г. Москвы расходов по проведению судебной экспертизы в размере 247 318 рублей 27 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-181
административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0001053:3268, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2021 года, в размере 705 169 000 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 13 октября 2022 года.

Взыскать с АО «Чайка» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по проведению судебной экспертизы в размере 247 318 рублей 27 копеек (получатель: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 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 031006430000000017300, ОКТМО 45380000, КБК 07111302992028009130 «Прочие доходы от компенсации затрат бюджетов субъектов Российской Федерации», назначение платежа «оплата расходов за проведение судебной экспертизы по делу 3а-5068/2022»).

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 24 августа 2023 года

