

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Москва

21 июня 2022 года

Московский городской суд в составе
председательствующего судьи Казакова М.Ю.,
при секретаре Устинове Д.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело №
За-132/2022 по административному исковому заявлению ООО "МБ 23" об
установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его
рыночной стоимости,

У С Т А Н О В И Л:

Административный истец обратился в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0001098:1073, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 20, стр.1 (далее – объект капитального строительства), установленной по состоянию на 1 января 2018 года в размере 2 270 192 394,65 рублей. Просит установить кадастровую стоимость названного объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости, определённой в отчёте об оценке от 16.07.2021 № 025/2021, подготовленным оценщиком ООО "ОЭК Групп", по состоянию на 1 января 2018 года в размере 941 079 000 рублей.

В обоснование своих требований административный истец ссылается на то, что ему на праве собственности принадлежит названный выше объект капитального строительства. Несоответствие, внесённой в Единый государственный реестр недвижимости, кадастровой стоимости названного объекта капитального строительства, его рыночной стоимости, нарушает права административного истца как плательщика налога на имущество организаций, в связи с необоснованным завышением налоговой базы по указанному налогу.

Административный истец полагает, что его права могут быть защищены посредством установления кадастровой стоимости объекта капитального строительства, равной его рыночной стоимости.

В настоящее судебное заседание представитель административного истца не явился, о времени и месте слушания дела извещен своевременно и надлежащим образом, просил о рассмотрении дела в его отсутствие, заявленные требования уточнил, просил установить кадастровую стоимость спорного объекта недвижимости в соответствии с результатами проведенной по делу судебной оценочной экспертизы.

Представитель Департамента городского имущества города Москвы в судебном заседании возражал против удовлетворения требований административного истца.

Административный ответчик – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, будучи извещенным надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание своего представителя не направил, об отложении слушания дела не просил.

Руководствуясь положениями части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, судом постановлено о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся представителя административного истца и представителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Выслушав объяснения представителя Департамента городского имущества города Москвы, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о том, что требования административного истца подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Частью 3 статьи 24 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» предусмотрено, что решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с настоящим Федеральным законом принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

В соответствии с указанными положениями Правительством Москвы 21 декабря 2016 года принято постановление № 910-ПП «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в городе Москве и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП», в соответствии с пунктом 1 которого установлено, что с 1 января 2017 года государственная кадастровая оценка объектов недвижимости в городе Москве осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Согласно части 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 комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость – часть 7 статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ.

В ходе судебного разбирательства установлено, что ООО "МБ 23" является собственником объекта капитального строительства с кадастровым

номером 77:01:0001098:1073, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 20, стр.1.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 года № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», в целях реализации приказа Департамента городского имущества города Москвы от 19 февраля 2018 года № 20 «О проведении государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества в 2018 году», пунктом 1 распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 29 ноября 2018 года № 40557 утверждены результаты определения кадастровой стоимости зданий, помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест и сооружений, расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 1 января 2018 года.

Согласно названному распоряжению кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2018 года для объекта капитального строительства установлена в размере 2 270 192 394,65 рублей.

В Единый государственной реестр недвижимости внесены сведения об указанной кадастровой стоимости, которая подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 года.

Названные результаты определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку в соответствии с положениями абзаца 2 пункта 2 статьи 372, статьи 374, пункта 1 статьи 373, статьи 374, пункта 2 статьи 375, статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, пунктов 1, 2, 2.1, 5, 6 статьи 1.1 Закона города Москвы от 5 ноября 2003 года № 64 «О налоге на имущество организаций», постановления Правительства Москвы № 700-ПП от 28 ноября 2014 года «Об определении перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость», он является плательщиком налога на имущество организаций и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из его кадастровой стоимости.

Оспаривая приведенную выше кадастровую стоимость, административный истец представил в суд отчет об оценке рыночной стоимости от 16.07.2021 № 025/2021, подготовленный оценщиком ООО "ОЭК Групп", в котором по состоянию на 1 января 2018 года, определена рыночная стоимость для объекта капитального строительства в размере 941 079 000 рублей.

Частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьёй 64 настоящего

Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

Исходя из особенностей рассмотрения дел об оспаривании кадастровой стоимости, обязанность доказать обоснованность размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце. Административный ответчик, возражающий против удовлетворения заявленных требований, обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Определением суда от 30 ноября 2021 года назначена судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы отчёт об оценке рыночной стоимости от 16.07.2021 № 025/2021, подготовленный оценщиком ООО "ОЭК Групп", не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Определённая оценщиком в отчёте рыночная стоимость объекта капитального строительства не подтверждается. Рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года определена экспертом для объекта капитального строительства в размере 1 452 910 000 рублей.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность, содержащихся в нём, выводов.

В целях разъяснения или дополнения заключения суд может вызвать эксперта для допроса. При наличии в деле нескольких противоречивых заключений могут быть вызваны эксперты, проводившие как первичную, так и повторную экспертизу.

Не доверять выводам эксперта у суда оснований не имеется, так как они мотивированы, научно обоснованы. Экспертиза назначалась непосредственно судом и её производство поручалось выбранному им эксперту. Эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

Эксперт имеет высокую квалификацию и большой стаж работы в области оценочной деятельности, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», 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. Экспертом проведено исследование рынка недвижимости, обосновано выбраны объекты-аналоги, подходы и, применяемые в их рамках, методы оценки. Применяемые в процессе оценки, корректировки проведены обосновано по наиболее существенным ценообразующим факторам. Расчёты не содержат математических, методических, арифметических ошибок и являются правильными.

Достоверных данных об иной рыночной стоимости объекта капитального строительства сторонами в суд не представлено.

Выводы о величине рыночной стоимости объекта капитального строительства, содержащиеся в отчёте об оценке рыночной стоимости от 16.07.2021 № 025/2021, подготовленном оценщиком ООО "ОЭК Групп", опровергаются заключением проведённой судебной экспертизы, в связи с чем суд относится критически к названному отчёту.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым положить в основу решения заключение судебной оценочной экспертизы и установить кадастровую стоимость равной рыночной, определённую по состоянию на 1 января 2018 года для объекта капитального строительства в размере 1 452 910 000 рублей.

С доводами, изложенными в письменных пояснениях, представителя Департамента городского имущества города Москвы о том, что административный истец не вправе обращаться с требованиями об оспаривании кадастровой стоимости, согласиться нельзя, поскольку такое право предоставлено административному истцу Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Ссылки представителя Департамента городского имущества города Москвы на то, что сам факт расхождения величин кадастровой и рыночной стоимостей не свидетельствует о недостоверности первой, не могут повлиять на существо принимаемого судом решения, поскольку кадастровая стоимость по существу отличается от рыночной только методом её проведения (массовым характером). Установление рыночной стоимости, полученной в результате индивидуальной оценки объекта, и внесение её в качестве кадастровой стоимости направлено прежде всего на уточнение кадастровой стоимости, полученной методами массовой оценки, без учёта уникальных характеристик конкретного объекта недвижимости. В связи с этим установление кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости, будучи законным способом уточнения одной из основных экономических характеристик указанного объекта, само по себе не

направлено на опровержение предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки.

В соответствии со статьей 17 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ в Единый государственный реестр недвижимости подлежат внесению сведения о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости. Датой обращения административного истца с требованием об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной необходимо считать дату его обращения в суд – 4 октября 2021 года.

Согласно абз. 2 пункта 15 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

Таким образом, установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января 2019 года и по 31 декабря 2021 года, то есть до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Экспертной организацией – ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России заявлено ходатайство о возмещении расходов, понесенных, в связи с проведением по настоящему делу судебной оценочной экспертизы в размере 343 497,60 рублей.

Согласно положениям статей 103, 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

В силу предписаний части 3 статьи 108 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения.

В Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.07.2017 г. № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 КАС РФ, 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» обращено внимание на то, что выявленные Конституционным Судом Российской Федерации особенности кадастровой стоимости объектов недвижимости не дают оснований для вывода о том, что

ее установление в размере, равном их рыночной стоимости, свидетельствует во всех случаях об ошибочности, незаконности ранее состоявшейся кадастровой оценки и о нарушении прав лица, которому соответствующий объект недвижимости принадлежит; при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости необходимо учитывать, 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 – вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, – к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Разрешая вопрос о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы в пользу экспертного учреждения, суд отмечает, что по смыслу части 1 статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации проверка представляемого в материалы дела отчёта на его соответствие требованиям действующего законодательства, в том числе в рамках судебной экспертизы, сводится к исполнению обязанности административного истца по доказыванию обоснованности размера рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, поскольку иным образом в рамках настоящего административного спора удостовериться в достоверности отчёта не представлялось возможным.

По итогам экспертизы был подтвержден факт недостоверности определённой в отчёте рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества, в связи с чем изначально представленные административным истцом доказательства (отчёт об оценке спорного объекта недвижимости) не могут быть положены в основу решения суда, а заключение эксперта не может быть признано подтверждающим изначально заявленные административными истцами требования.

Учитывая, что заключением судебной оценочной экспертизы представленный в материалы дела отчёт признан недостоверным, принимая во внимание, что услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административного истца по представлению доказательств, в связи с реализацией права на уточнение кадастровой стоимости объекта недвижимости, а также то обстоятельство, что разница между определённой в ходе массовой оценки кадастровой стоимостью и индивидуально определённой рыночной стоимостью объекта недвижимости не может безусловным образом свидетельствовать о допущенных в ходе кадастрового учёта ошибках, повлекших нарушение прав истца, суд приходит к выводу о взыскании расходов по оплате судебной оценочной экспертизы с административного истца в пользу ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России в размере 343 497,60 рублей.

Предусмотренных законом оснований для снижения размера указанных судебных расходов, либо для освобождения административного истца от их уплаты суд не усматривает.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 103, 106, 108, 111, 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд,

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО "МБ 23" об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0001098:1073, общей площадью 10 426,5 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 20, стр.1, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 1 января 2018 года, в размере 1 452 910 000 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 4 октября 2021 года.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению с 1 января 2019 года по 31 декабря 2021 года.

Взыскать с ООО "МБ 23" в пользу ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России в счет стоимости, проведенной по делу судебной экспертизы, 343 497 (триста сорок три тысячи четыреста девяносто семь) рублей 60 копеек.

Решение суда может быть обжаловано в Первый апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через суд, вынесший решение.

Судья
Московского городского суда

М.Ю. Казаков

Решение изготовлено в окончательной форме 21 июня 2022 года.





МОСКОВСКИЙ
ГОРОДСКОЙ СУД
протоколировано и скреплено
печатью лист 8
Судья