

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

02 октября 2023г. Московский городской суд в составе председательствующего судьи Лоскутовой А.Е., при помощнике Добровольской А.А. рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению АО «НИИ технологии автомобильной промышленности» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

АО «НИИ технологии автомобильной промышленности» обратилось в Московский городской суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406.

В административном исковом заявлении АО «НИИ технологии автомобильной промышленности» просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406 в размере, равном его рыночной стоимости, определенной по результатам оценки, проведенной ООО «ПРОФИ ПРОПЕРТИЗ», по состоянию на 01 января 2021 года, а именно в размере 1 418 013 000 руб.

В обоснование заявленных требований административный истец указал на то, что является арендатором земельного участка, кадастровая стоимость которого по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2021 года установлена в размере 3 634 415 016 руб. 96 коп. В свою очередь несоответствие внесённой 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 административного истца АО «НИИ технологии автомобильной промышленности» заявленные требования уточнил, просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере рыночной, определенной по результатам судебной оценочной экспертизы, просил о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представителем Департамента городского имущества города Москвы представлены возражения относительно заявленных требований.

Представитель ГБУ «Центр имущественных платежей» в удовлетворении требований просил отказать.

Представители других сторон в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

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

Судом установлено, что административный истец является арендатором земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406, что

подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406 по результатам государственной кадастровой оценки по состоянию на 01 января 2021 года определена в размере 3 634 415 016 руб. 96 коп.

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 названного земельного участка влияют на права и обязанности АО «НИИ технологии автомобильной промышленности» как плательщика арендной платы.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 03 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 земельного участка, административный истец 25 мая 2022 года обратился с настоящим административным исковым 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 «НИИ технологии автомобильной промышленности» в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка был представлен отчет, подготовленный ООО «ПРОФИ ПРОПЕРТИЗ», в котором по состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406 определена в размере 1 418 013 000 руб.

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 ФБУ РФ Центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ.

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. По состоянию на 01 января 2021 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406 определена в размере 2 316 709 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости спорного земельного участка, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета, подготовленного ООО «ПРОФИ ПРОПЕРТИЗ», 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 мотивировали 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 «ПРОФИ ПРОПЕРТИЗ», а по результатам судебной экспертизы.

Оценивая экспертное заключение по правилам ст. 168 КАС РФ, суд также отмечает, 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 01 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 оцениваемых земельного участка сделано экспертом на основе исчерпывающего анализа ценностных характеристик и расчетных показателей, что в полной мере согласуется с требованиями федеральных стандартов оценки.

С учетом изложенного и исходя из вышеприведенных положений Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ, суд находит, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406 должна быть установлена в размере, определенном в заключении эксперта по состоянию на 01 января 2021 года, а именно в размере 2 316 709 000 рублей.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 03 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 – 25 мая 2022 года.

Расходы по проведению судебной экспертизы в размере 412 197 руб. 12 коп. были возложены на административного ответчика, обязанность по оплате экспертизы Департаментом городского имущества г. Москвы исполнена, что подтверждается платежным поручением № 15424 от 24 ноября 2022 года. Представителем Департамента городского имущества г. Москвы заявлено ходатайство о возмещении понесенных по делу судебных расходов.

Разрешая вопрос о распределении судебных расходов, 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.

Разрешая вопрос, связанный с судебными расходами по настоящему административному делу, суд, руководствуясь статьями 62, 106, 108, 111 КАС РФ, а также правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, и разъяснениями, приведенными в пункте 31 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015г. № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» и приходит к выводу о том, что судебные расходы на оплату экспертизы подлежат возложению на административного истца.

При этом суд исходит из того, что проверка отчета об оценке 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; иным образом в рамках настоящего административного спора удостоверится в достоверности отчета невозможности; по итогам экспертизы подтвержден факт недостоверности определенной в отчете рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, в связи с чем изначально предоставленный административным истцом доказательства (отчет об оценке) не положен в основу решения суда; услуги по составлению экспертного заключения оказаны во исполнение обязанности административного истца по предоставлению доказательств, в связи с реализацией права на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной рыночной.

При этом, допущенное в настоящем случае расхождение утвержденной кадастровой стоимости земельного участка с установленной судом их рыночной стоимостью существенным не является (менее 50%, а именно 36,3%), укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений, находится в пределах

допустимых отклонений, не является свидетельством ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод заявителя; в том числе возложение на административного истца бремени несения судебных расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном рыночной стоимости, не способно финансово обесценить значение 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.

Учитывая вышеизложенное, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с административного истца в пользу Департамента городского имущества г. Москвы расходов по проведению судебной экспертизы в размере 412 197 руб. 12 коп..

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004005:8406, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2021 года, в размере 2 316 709 000 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 25 мая 2022 года.

Взыскать с АО «НИИ технологии автомобильной промышленности» в пользу Департамента городского имущества города Москвы расходы по проведению судебной экспертизы в размере 412 197 руб. 12 коп..

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

А.Е.Лоскутова

Решение в окончательной форме изготовлено 16 октября 2023 года

