

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 ноября 2021 года

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:
судьи
при секретаре
судебного заседания

Агибаловой В.О.

Минко Я.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело (УИД 23OS0000-01-2021-000283-41) по административному исковому заявлению Колодыко Александры Геннадьевны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и об установлении их кадастровой стоимости равной рыночной стоимости,

установил:

Колодыко А.Г. обратилась в Краснодарский краевой суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости следующих объектов:

- земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305002:21, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, строение А, по состоянию на 01.01.2020 года в размере 9 874 000 руб.;
- здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, по состоянию на 20.03.2020 года в размере 21 973 000 руб.;
- здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, по состоянию на 04.09.2020 года в размере 22 557 000 руб.

Административное исковое заявление мотивировано тем, что результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, внесенные в государственный кадастр недвижимости, не соответствуют их рыночной стоимости. Поскольку кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества применяется для целей налогообложения, ее существенно завышенный размер, влечет за собой необоснованное увеличение взыскиваемых налоговых платежей.

От департамента имущественных отношений Краснодарского края поступил отзыв на административное исковое заявление, в котором выражено мнение о недоказанности нарушения прав административного истца установлением и размером кадастровой стоимости спорных объектов, поскольку порядок государственной кадастровой оценки был осуществлен в соответствии с законодательством. Кроме того, уменьшение кадастровой стоимости спорных объектов приведет к уменьшению налоговых платежей, которые отнесены к источникам доходов бюджета. В связи с чем,

департамент просит рассмотреть требования административного истца и вынести законное и обоснованное решение.

От филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю поступил отзыв на административное исковое заявление, в котором просит исключить его из числа административных ответчиков по делу и привлечь в качестве заинтересованного лица. При этом учреждение просит отказать в удовлетворении требований административного истца, в случае отказа в удовлетворении его ходатайств, а в случае привлечения его в качестве заинтересованного лица, полагает рассмотрение требований на усмотрение суда. Также просит рассмотреть дело в отсутствие представителя учреждения.

07 июля 2021 года протокольным определением отказано в удовлетворении ходатайства филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю об исключении его из числа административных ответчиков.

В ходе рассмотрения дела представитель Колодыко А.Г. уточнил требования административного иска, просит суд установить кадастровую стоимость объектов недвижимого имущества в размере их рыночной стоимости согласно выводам заключения судебной экспертизы № 201 от 22.09.2021 года, проведенной ООО «Регион-Юг».

В судебное заседание 10 ноября 2021 года явился представитель Колодыко А.Г. по доверенности Макаров В.В., который поддержал требования административного иска, просил их удовлетворить.

Другие лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, уведомлены своевременно и надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе посредством отправления извещения электронной почтой, а также путем размещения информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Краснодарского краевого суда, с учетом положений частей 8, 9 статьи 96 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и разъяснений, изложенных в пунктах 14, 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 57 от 26 декабря 2017 года «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов».

В соответствии с частью 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной.

С учетом надлежащего извещения лиц, участвующих в деле, о времени и месте судебного разбирательства, руководствуясь частью 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Выслушав пояснения представителя административного истца, изучив доводы административного искового заявления, отзывов на него, исследовав материалы административного дела и представленные доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении административного иска по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 372 Налогового кодекса Российской Федерации налог на имущество организаций устанавливается настоящим Кодексом и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязательен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 настоящего Кодекса.

Согласно части 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьей 378.2 настоящего Кодекса.

Из содержания положений статьи 3 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» следует, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона.

Из материалов дела видно, что Колодыко А.Г. является собственником земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305002:21, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, строение А, а также здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (л.д.6-20, том 1).

Таким образом, административный истец вправе оспорить кадастровую стоимость вышеуказанных объектов недвижимости.

В результате проведенной государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305002:21 определена уполномоченным органом по состоянию на 01.01.2020 года в размере 15 881 317, 39 руб., здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107 по состоянию на 20.03.2020 года - 33 798 668, 84 руб., а по состоянию на 04.09.2020 года - 33 947 859, 26 руб.

Суд, рассматривая вопрос о датах определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, исходит из того, что лица, участвующие в деле, не оспаривали это обстоятельство, не представили суду доказательств наличия иных дат определения кадастровой стоимости. В связи с чем, суд считает

01.01.2020 года (в отношении объекта с кадастровым номером 23:43:0305002:21) и 20.03.2020 года, 04.09.2020 года (в отношении объекта с кадастровым номером 23:43:0410003:107) верными датами определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, что также подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости (л.д.21-23, том 1).

При этом судом установлено, что кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107, установленная по состоянию на 20.03.2020 года, является архивной, так как по состоянию на 04.09.2020 года ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ» была рассчитана и утверждена кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости в размере 33 947 859, 26 руб., применяемая с 04.09.2020 года.

В соответствии с отчетом об оценке № О-344/2020 от 27.01.2021 года, подготовленным оценщиком ООО «ФБОЭ», рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305002:21 по состоянию на 01.01.2020 года определена в размере 9 874 000 руб.; здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107 по состоянию на 20.03.2020 года - в размере 21 973 000 руб., а по состоянию на 04.09.2020 года - в размере 22 557 000 руб.

Учитывая изложенное, а также то, что между результатами определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и выводами отчета об оценке, представленного административным истцом, имелись существенные различия, определением суда от 29.03.2021 года назначена по делу судебная экспертиза по определению соответствия представленного отчета об оценке законодательству об оценочной деятельности и определения рыночной стоимости объектов недвижимости. Производство экспертизы поручено ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ».

Согласно заключению судебной экспертизы №СЭ-956/2021 от 21.05.2021 года, подготовленному экспертом ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ», отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305002:21 по состоянию на 01.01.2020 года составляет 11 745 000 руб.; здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107 по состоянию на 20.03.2020 года - 32 977 500 руб., а по состоянию на 04.09.2020 года - 33 634 900 руб.

09 августа 2021 года определением суда по делу назначена повторная судебная оценочная экспертиза, производство которой поручено ООО «Регион-Юг», и приостановлено производство по делу. Назначая по делу повторную экспертизу, суд признал заключение судебной экспертизы №СЭ-956/2021 от 21.05.2021 года, данное экспертом ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ» Безносовым О.С., недопустимым доказательством по административному делу, поскольку выполнено с нарушением требований действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Согласно заключению судебной экспертизы ООО «Регион-Юг» № 201 от 22.09.2021 года отчет об оценке № О-344/2020 от 27.01.2021 года, подготовленный оценщиком ООО «ФБОЭ», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том

числе требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно - правовому регулированию оценочной деятельности, требованиям стандартов и правил оценочной деятельности.

Экспертом ООО «Регион-Юг» по состоянию на 01.01.2020 года рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:43:0305002:21 определена в размере 11 618 000 руб.; рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:43:0410003:107 по состоянию на 20.03.2020 года определена в размере 24 008 000 руб., а по состоянию на 04.09.2020 года - 24 593 000 руб.

Суд приходит к выводу о том, что заключение судебной экспертизы №201 от 22.09.2021 года, выполненное ООО «Регион-Юг», соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также не противоречит положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральным стандартам оценки. В ходе судебного разбирательства представителями административных ответчиков выводы эксперта не опровергнуты. Ошибок при производстве арифметических расчетов не выявлено, достоверность данных расчетов лицами, участвующими в деле, не оспаривалась.

Суд, исследовав заключение судебной оценочной экспертизы, оценив по правилам, установленным статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, пришел к выводу, что оснований сомневаться в объективности выводов эксперта не имеется.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, экспертное заключение содержит соответствующую расписку эксперта.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством. Эксперт имеет специальное высшее образование, длительный стаж экспертной работы. Заключение содержит подробное описание проведенного исследования, на основании которого, экспертом даны ответы на поставленные вопросы.

При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Экспертное заключение составлено в соответствии с требованиями законодательства, предъявляемыми к отчету об оценке объекта недвижимости. Экспертиза рыночной стоимости объектов недвижимости проведена на основании материалов дела.

При оценке земельного участка с кадастровым номером 23:43:0305002:21 применен сравнительный подход. Невозможность применения затратного и доходного подходов при оценке данного объекта

недвижимости экспертом обоснована. При оценке здания с кадастровым номером 23:43:0410003:107 применен доходный подход. Невозможность применения иных подходов экспертом обоснована.

Эксперт привел все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости объектов, отразил порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку полученных результатов.

Таким образом, суд считает заключение судебной экспертизы № 201 от 22.09.2021 года объективным и полным, выводы заключения – обоснованными и последовательными, установленные судебным экспертом размеры рыночной стоимости объектов недвижимости – достоверными.

Доказательств того, что рыночная стоимость спорных объектов недвижимости является иной, чем отражено в заключении судебной экспертизы № 201 от 22.09.2021 года, суду не представлено. Обоснованных возражений со стороны административных ответчиков на данное заключение эксперта суду не представлено.

Административным истцом доказан факт несоответствия (превышения) кадастровой стоимости объектов недвижимости их рыночной стоимости, что затрагивает его права и обязанности как собственника объектов недвижимости. При этом расхождение кадастровой стоимости с рыночной стоимостью объектов недвижимости укладывается в приемлемый, с точки зрения существующих стандартов государственной оценки, диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей к нарушению прав и законных интересов административного истца.

При таких обстоятельствах, суд, проанализировав полученное в ходе рассмотрения дела заключение судебной оценочной экспертизы ООО «Регион-Юг» № 201 от 22.09.2021 года в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, определенной согласно выводам данной судебной экспертизы.

Доводы административных ответчиков о несогласии с уменьшением кадастровой стоимости объектов недвижимости, связаны лишь со снижением налоговых поступлений в бюджет, а не с оспариванием самих результатов оценки, поэтому признаются судом несостоятельными, не являются основанием для отказа в удовлетворении административного иска.

В связи с чем, административное исковое заявление Колодыко А.Г. подлежит удовлетворению.

Сведения об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению органом кадастрового учета в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с учетом статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации).

7

Датой обращения административного истца в суд с административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости является 05 марта 2021 года. Сведений об обращении административного истца в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости материалы дела не содержат. В связи с чем, датой подачи заявления следует считать 05 марта 2021 года.

Кроме того, от ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ», проводившего первоначальную судебную экспертизу, в Краснодарский краевой суд вместе с заключением №СЭ-956/2021 от 21.05.2021 года поступило заявление о взыскании с административного истца судебных издержек в размере 80 000 рублей в счет оплаты проведенной экспертизы (л.д.1-4, том 2).

Вместе с тем суд не находит оснований для удовлетворения заявления ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ» ввиду следующего.

Согласно части 1 статьи 103, пункта 1 статьи 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 суммы, подлежащие выплате экспертам.

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек.

Из материалов дела следует, что заключение судебной экспертизы, подготовленное ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ», было признано судом недопустимым доказательством по делу, так как выполнено экспертом с нарушением требований действующего законодательства в области оценочной деятельности (л.д. 159-160, том 2). При этом эксперт ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ» Безносков О.С., проводивший судебную экспертизу, не представил документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, документ об образовании по направлению «оценка недвижимости», не представил квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости».

В связи с чем, изложенные в заключении судебной экспертизы №СЭ-956/2021 от 21.05.2021 года выводы эксперта ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ» Безносова О.С. относительно рыночной стоимости объектов недвижимости не имеют правового значения по данному административному делу.

Таким образом, суд полагает отказать в удовлетворении заявления ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ» о взыскании с Колодыко А.Г. судебных издержек в счет оплаты проведенной экспертизы.

решил:

административное исковое заявление Колодько Александры Геннадьевны об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и об установлении их кадастровой стоимости равной рыночной стоимости – удовлетворить.

Установить в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:43:0305002:21, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, строение А, кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной по состоянию на 01 января 2020 года, в размере 11 618 000 рублей.

Установить в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:43:0410003:107, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, строение А, кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной по состоянию на 20 марта 2020 года, в размере 24 008 000 рублей, на период с 20 марта 2020 года и до даты начала применения кадастровой стоимости, установленной в результате проведения очередной кадастровой оценки, то есть до 04 сентября 2020 года.

Установить в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:43:0410003:107, расположенного по адресу: Краснодарский край, г.Краснодар, ул.им.Гоголя, 74, строение А, кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной по состоянию на 04 сентября 2020 года, в размере 24 593 000 рублей.

Решение является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 23:43:0305002:21, 23:43:0410003:107.

Датой подачи заявлений о кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества с кадастровыми номерами 23:43:0305002:21, 23:43:0410003:107 считать 05 марта 2021 года.

Отказать в удовлетворении заявления ООО «ЮГПРОЭКСПЕРТ» о взыскании с Колодько Александры Геннадьевны судебных издержек в счет оплаты проведенной экспертизы.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Краснодарский краевой суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Решение суда в окончательной форме изготовлено 18 ноября 2021 года.

Судья

Краснодарского краевого суда

Решение, (определение) Краснодарского краевого суда
 вступило в законную силу
 "21" 12 2021 г.
 Спец. [подпись]



КОПИЯ ВЕРНА
 Судья
 Краснодарского краевого суда
 Агибалова В.О.

В.О. Агибалова

пронумеровано и листов
печатью 8
подпись



