

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Краснодар

19 февраля 2024 года

Краснодарский краевой суд в составе:
судьи
при секретаре
судебного заседания

Леганова А.В.,

Терешиной Н.В.,

рассмотрев административное дело № 23OS0000-01-2023-000967-58 в открытом судебном заседании в порядке упрощенного (письменного) производства по административному иску общества с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Южный» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков и об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Южный» (далее по тексту – ООО «ТЦ «Южный», Общество) обратилось в Краснодарский краевой суд с административным иском заявлением, в котором просит пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739, установить кадастровую стоимость в размере ее рыночной по состоянию на дату определения кадастровой стоимости – 1 января 2022 года.

В обоснование заявленных требований представитель административного истца указал, что кадастровая стоимость земельных участков не соответствует их рыночной стоимости, это нарушает права Общества, поскольку влечет необходимость оплаты налоговых платежей в завышенном размере.

В подтверждение такой правовой позиции предоставил выписки из Единого государственного реестра недвижимости, согласно которым кадастровая стоимость спорных объектов по состоянию на 1 января 2022 года составляет:

- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2244 – 104 173 158 рублей 58 копеек;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2738 – 209 964 389 рублей 60 копеек;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2739 – 146 059 627 рублей 18 копеек.

Тогда как, в соответствии с отчетом об оценке от 24 октября 2023 года № О-1800/2023, подготовленным оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Федеральное бюро оценки и экспертизы» Беляковой И.В.,

рыночная стоимость данных земельных участков определена по состоянию на 1 января 2022 года в следующих размерах:

- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2244 – 54 068 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2738 – 108 603 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2739 – 79 063 000 рублей.

В судебное заседание 19 февраля 2024 года лица, участвующие в деле, не явились, уведомлены своевременно и надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе, 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.

До начала судебного заседания от представителя административного истца Крапива Р.А., действующего на основании доверенности, поступило ходатайство о рассмотрении административного дела в его отсутствие и об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739 в размере рыночной стоимости, определенной заключением судебной оценочной экспертизы.

Уточненные требования приняты судом, что отражено в протоколе судебного заседания от 19 февраля 2024 года.

В ходе подготовки представителем Государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» Савицкой Н.С., действующей на основании доверенности, предоставлены возражения на административный иск, в которых указано, что бюджетным учреждением определена оспариваемая кадастровая стоимость спорных земельных участков в соответствии с требованиями действующего законодательства.

От представителя Управления Росреестра по Краснодарскому краю, Ржевской Е.М., действующей на основании доверенности, поступил отзыв на административное исковое заявление, согласно которому Управление не выражает какой-либо правовой заинтересованности и возражений относительно предмета судебного разбирательства. Также в данном отзыве содержится просьба о рассмотрении административного дела в ее отсутствие.

Представителем департамента имущественных отношений Краснодарского края Агарковой А.А., действующей на основании доверенности, предоставлен отзыв на административное исковое заявление, содержащий просьбу о вынесении по делу законного и обоснованного решения.

Иные лица, участвующие в деле, ходатайств относительно рассмотрения дела в их отсутствие, а также заявлений, содержащих указания на наличие уважительных причин неявки, суду не представили, какой – либо правовой позиции по административному делу не выразили.

На основании протокольного определения суда от 19 февраля 2024 года настоящее административное дело рассматривается в порядке упрощенного (письменного) производства, предусмотренного главой 33 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, с учетом взаимосвязанных положений части 7 статьи 150 и части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 2 пункта 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 декабря 2020 года № 42 «О применении норм Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при рассмотрении административных дел в порядке упрощенного (письменного) производства», определением суда от 1 февраля 2024 года, полученным всеми лицами, участвующими в деле, разъяснено о возможности рассмотрения административного дела в порядке упрощенного (письменного) производства в случае неявки названных лиц в судебное заседание.

Проверив доводы административного искового заявления и поступивших письменных отзывов и возражений административных ответчиков, изучив материалы административного дела и, исследовав представленные доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении уточненных административных исковых требований по следующим основаниям.

Оспариваемая кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739 определена в порядке, регламентированном Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237 «О государственной кадастровой оценке» (далее по тексту – Закон № 237-ФЗ).

Так, из содержания положений статьи 3 указанного Закона 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.

С административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться, в том числе, юридические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности. 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 (часть 1 статьи 245, пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, части 1, 7 статьи 22 Закона № 237-ФЗ).

Как следует из материалов дела ООО «ТЦ «Южный» принадлежат на праве собственности земельные участки с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739, что

подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно положениям статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации, главы 31 Налогового кодекса Российской Федерации, административный истец является плательщиком земельного налога, размер которого определяется в соответствии с кадастровой стоимостью земельного участка. Данное обстоятельство никем из лиц, участвующих в административном деле, не оспаривалось.

Оспариваемая кадастровая стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739 определена в результате проведения массовой государственной кадастровой оценки земель по состоянию на 1 января 2022 года, внесена в Единый государственный реестр недвижимости 16 декабря 2022 года, что подтверждается выписками из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта, а также сведениями, предоставленными Управлением Росреестра по Краснодарскому краю и филиалом Публично-правовой компании «Роскадастр» по Краснодарскому краю.

Суд, рассматривая вопрос о дате определения кадастровой стоимости спорных земельных участков, исходит из того, что лица, участвующие в деле, не оспаривали это обстоятельство, не представили суду доказательств наличия иных дат определения кадастровой стоимости. Поскольку Публично-правовая компания «Роскадастр» является уполномоченным органом по ведению реестра государственного кадастра, суд считает 1 января 2022 года верной датой определения кадастровой стоимости.

При изложенных выше обстоятельствах, ООО «ТЦ «Южный», как собственник земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739, наделено правом на оспаривание кадастровой стоимости данных объектов, в том числе, в судебном порядке. Указанное обстоятельство никем из лиц, участвующих в деле, в ходе судебного разбирательства не оспаривалось.

Положения Закона № 237-ФЗ не предусматривают обязательного соблюдения досудебного урегулирования административного спора, а именно, предварительного обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (часть 1 статьи 22 Закона № 237-ФЗ).

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.

Заявляя требования об установлении кадастровой стоимости спорных земельных участков в размере рыночной стоимости, административный истец представил в суд отчет об оценке от 24 октября 2023 года № О-1800/2023, подготовленный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Федеральное бюро оценки и экспертизы» Беляковой И.В.

Согласно данному отчету рыночная стоимость земельных участков по состоянию на 1 января 2022 года составляет:

- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2244 – 54 068 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2738 – 108 603 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2739 – 79 063 000 рублей.

Указанный отчет об оценке в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не предоставлялся, подготовлен по заказу административного истца на платной основе, во время составления которого оценщик не предупреждена об уголовной ответственности за заведомо неправдивое заключение. Положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков на данный отчет не представлен.

В силу статьи 59 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки одним из допустимых доказательств является отчет независимого оценщика, который подлежит оценке на предмет соответствия требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее по тексту – Закон об оценочной деятельности) и федеральных стандартов оценки.

В соответствии со статьей 11 Закона об оценочной деятельности отчет об оценке объекта недвижимости не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете должны содержаться все сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 20, 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее по тексту – Постановление Пленума ВС РФ № 28), оценивая предоставленный в материалы административного дела отчет об оценке как доказательство, в целях устранения каких-либо сомнений относительно обоснованности, суд на основании определения от 27 ноября 2023 года назначил судебную оценочную экспертизу, поручив ее производство эксперту обществу с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга» Юрченко А.И.

Перед экспертом поставлены вопросы о соответствии указанного отчета о рыночной стоимости земельных участков требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки и, в случае выявления порочности отчета, о величине рыночной стоимости земельных участков на дату определения их кадастровой стоимости.

По смыслу части 2 статьи 84, статьи 168 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации экспертное заключение не имеет

для суда заранее установленной силы и оценивается наравне с другими доказательствами.

В ходе проведения экспертизы должны соблюдаться определенные принципы ее проведения и требования к эксперту, предусмотренные как Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации, так и другими федеральными законами, в частности Федеральным законом от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно – экспертной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которым, судебная экспертиза – это процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу (статья 9).

Эксперт дает заключение, основываясь на результатах проведенных исследований в соответствии со своими специальными знаниями (статья 7).

Эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных (статья 8).

При этом, в силу статьи 25 того же Закона, в заключении эксперта должны быть отражены содержание и результаты исследований, указаны примененные методы, приведена оценка результатов исследований, обоснованы выводы по поставленным вопросам. К нему должны быть приложены материалы, иллюстрирующие заключение эксперта.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы от 11 января 2024 года, выполненному экспертом общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга» Юрченко А.И., отчёт об оценке от 24 октября 2023 года № О-1800/2023 не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, поскольку оценщиком допущены нарушения требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчёта, к методам расчёта рыночной стоимости объектов оценки, неправильно определены факторы, влияющие на стоимость спорных земельных участков.

Так, при проведении оценки не описан объем доступных оценщиком рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов, использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов не обосновано в отчете об оценке.

В рамках сравнительного подхода оценщиком подобраны объекты-аналоги №№ 3, 4, которые не сопоставимы с объектами оценки по местоположению. При этом, введенная корректировка не подтверждена, отсутствует анализ значения на соответствие рыночным данным.

Указанные нарушения напрямую повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости спорных земельных участков.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд приходит к выводу, что представленный административным истцом при обращении в суд отчет об оценке приведенным выше требованиям Закона об оценочной деятельности не отвечает, в связи с чем, не может быть положен в основу решения по настоящему административному спору, является недопустимым доказательством.

Разрешая вопрос, поставленный судом о размере рыночной стоимости спорных земельных участков, судебный эксперт определил, что рыночная стоимость объектов оценки на дату определения кадастровой стоимости 1 января 2022 года составляет:

- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2244 – 87 187 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2738 – 165 602 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2739 – 123 001 000 рублей.

Оценив по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, данное экспертное заключение суд приходит к выводу, что экспертом проанализированы все необходимые факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов оценки, приведена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости спорных земельных участков. В заключении имеются ссылки на источники используемой информации, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, приложены копии материалов и распечаток. Кроме того, экспертом приведены не только расчеты, но и пояснения к ним, обеспечивающие проверяемость выводов.

Экспертное заключение полностью соответствует положениям статьи 11 Закона об оценочной деятельности, ФСО №5, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, приведенные в заключении выводы не допускают их неоднозначного толкования, исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение.

Так, из содержания заключения следует, что определение рыночной стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739 проводилось посредством использования сравнительного подхода и метода сравнения продаж. Такой выбор эксперта является обоснованным, мотивированным и корректным. Отказ от применения затратного и доходного подходов обоснован, соответствует требованиям пункта 7 ФСО №6, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200.

Согласно пункту 4 ФСО №5, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на

сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами); основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с пунктом 10 указанного ФСО №5 в рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

В заключении судебной экспертизы проведен подробный анализ рынка объектов исследования. Экспертом мотивированы выводы об отборе для сравнения 3 объектов-аналогов (для каждого объекта оценки), которые относятся к одному с объектами оценки сегменту рынка, сопоставимы с ними по ценообразующим факторам, схожи по экономическим и материальным характеристикам.

Экспертом проанализирован каждый сравниваемый объект-аналог на основании всех характеристик и произведены необходимые корректировки стоимости каждого объекта-аналога.

В экспертном заключении представлена таблица корректировок, содержащая анализ сравниваемых объектов-аналогов, подробное обоснование поправок и расчет их значений.

Необходимость применения тех или иных корректировок и отказ от применения корректировок по тем или иным ценообразующим факторам экспертом обоснованы с приведением соответствующей мотивировки.

Достоверность использованной экспертом информации подтверждена приобщенными к заключению скриншотами страниц сайта с архивными объявлениями, содержание объявлений имеет необходимую для проведения оценки информацию.

Анализ полученных результатов произведен в соответствии с подпунктом «е» пункта 22 ФСО №7, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

Суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных ею выводов на базе общепринятых научных и практических данных; существо проведенных исследований и высказанных суждений является ясным и понятным, выводы, изложенные в заключении, согласуются между собой и с представленными в материалы дела доказательствами.

Кроме этого, эксперт предупреждена судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, о чем дала подписку, которая представлена вместе с заключением по результатам судебной оценочной экспертизы и приобщена к материалам дела.

Оснований сомневаться в верности профессиональных суждений (выводов) эксперта, которая является субъектом оценочной деятельности и обладает необходимым опытом и знаниями в данной области, суд не находит, поскольку к судебной экспертизе приложены документы, подтверждающие, что она по уровню своего образования, квалификации, длительному стажу оценочной работы отвечает требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Предусмотренных законом оснований для отвода эксперта судом не установлено.

Согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Каких-либо доказательств, которые опровергли бы установленную в судебном порядке рыночную стоимость, лицами, участвующими в деле, представлено не было, в связи с чем, суд не находит оснований ставить под сомнение содержание и выводы заключения судебной оценочной экспертизы, подготовленного экспертом общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга».

При изложенных обстоятельствах, суд, проанализировав полученное в ходе рассмотрения дела заключение судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает установить кадастровую стоимость спорных объектов по состоянию на 1 января 2022 года в следующих размерах:

- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2244 – 87 187 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2738 – 165 602 000 рублей;
- земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2739 – 123 001 000 рублей.

В связи с чем, требования, заявленные в административном исковом заявлении, с учетом их уточнений, подлежат удовлетворению.

Суд, принимая во внимание, положения, закрепленные в главе 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, исходит из того, что определение о возобновлении производства по делу от 1 февраля 2024 года, содержащее сведения о возвращении административного дела в

Краснодарский краевой суд с заключением эксперта, получено своевременно всеми лицами, участвующими в деле.

При должной степени заботливости и осмотрительности административных ответчиков и заинтересованных лиц, а также обязанности по самоизвещению, их добросовестное поведение предполагало принятие всех разумных мер для ознакомления с материалами делами, в том числе, с заключением судебной оценочной экспертизы.

Лицами, участвующими в деле, выводы экспертного заключения, подготовленного экспертом общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга» Юрченко А.И. не опровергнуты, доказательств об их порочности не представлено, сведений о наличии иных размеров рыночной стоимости спорных земельных участков материалы дела не содержат, несмотря на то, что данное заключение заблаговременно направлено судом в электронной форме (5 февраля 2024 года).

Вынося определение о возобновлении производства по административному делу от 1 февраля 2024 года, суд назначил судебное заседание на 19 февраля 2024 года, в том числе, с целью предоставления достаточного времени для подготовки и предоставления департаментом имущественных отношений Краснодарского края, Государственным бюджетным учреждением «Крайтехинвентаризация – Краевое БТИ» по Краснодарскому краю, филиалом Публично-правовой компании «Роскадастр» по Краснодарскому краю квалифицированного мнения (возражений) относительно заключения судебной оценочной экспертизы.

Вместе с тем, указанные лица, участвующие в деле, заняли пассивную процессуальную позицию по административному делу, не дали никакой оценки данному заключению. В связи с чем, суд расценивает такое процессуальное поведение административных ответчиков и заинтересованных лиц как согласие с проведенной по делу судебной оценочной экспертизой и ее результатами.

Оснований, предусмотренных статьей 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, для назначения по административному делу повторной или дополнительной судебной экспертизы не установлено, кроме этого, лица, участвующие в деле, обоснованных ходатайств не заявляли.

Таким образом, суд считает, что административный истец исполнил возложенные на него обязанности, предусмотренные частью 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства, ООО «ТЦ «Южный» доказан факт несоответствия кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739 их рыночной стоимости, кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что затрагивает права и обязанности административного истца, как плательщика земельного налога.

Тогда как, административные ответчики и заинтересованные лица документы, опровергающие доказательства несоответствия кадастровой стоимости спорных объектов их рыночной, не представили.

Сведения об изменении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739 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 части 1.1 статьи 391 Налогового кодекса Российской Федерации).

Датой обращения административного истца в суд с административным иском является 26 октября 2023 года (дата направления административного иска в суд посредством почтового отправления). 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 26 октября 2023 года.

Кроме этого, от общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга» поступило ходатайство о взыскании денежных средств на возмещение расходов за производство судебной оценочной экспертизы в размере 135 000 рублей, к которому приложена калькуляция стоимости экспертизы.

Разрешая данное ходатайство, суд приходит к следующему.

Понятие, состав и порядок взыскания судебных расходов регламентированы главой 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

Согласно части 1 статьи 103, пункта 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят, в том числе из издержек, связанных с рассмотрением административного дела, к которым относятся суммы, подлежащие выплате экспертам.

В соответствии с частью 3 статьи 108 названного кодекса 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.

Следовательно, расходы на проведение судебной экспертизы входят в состав судебных расходов и подлежат распределению в порядке, предусмотренном главой 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Согласно части 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, за исключением случаев, предусмотренных

статьей 107 и частью 3 статьи 109 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 31 Постановления Пленума ВС РФ № 28 при удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Вместе с тем в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права заявителя, административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле заинтересованным лицом, административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованных лиц, административных ответчиков, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

Административными ответчиками не оспаривалось право ООО «ТЦ «Южный» на установление кадастровой стоимости спорных земельных участков в размере его рыночной стоимости.

В рассматриваемом споре расхождение между установленной кадастровой стоимостью в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2739 составило 16%, в отношении земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2738 – 21%.

Указанные размеры расхождений являются не кратными, укладываются в приемлемый диапазон отклонений существующего стандарта государственной кадастровой оценки, и не свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости.

При указанных обстоятельствах, с учетом вышеприведенных разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, судебные расходы, связанные с проведением судебной оценочной экспертизы, следует отнести на административного истца, поскольку решение суда по настоящему делу нельзя расценивать, как принятое против интересов административных ответчиков.

Размер заявленной ко взысканию суммы, подлежащей выплате экспертной организации, никем из лиц, участвующих в деле, не оспаривался, подтвержден представленной калькуляцией стоимости проделанных экспертом работ.

С учетом вышеизложенного, заявление общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга» о взыскании с административного истца оплаты за проведение судебной оценочной экспертизы, суд находит обоснованным, подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175 – 180, 245 – 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Краснодарский краевой суд

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Южный» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости земельных участков и об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной рыночной – удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2244, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Новороссийск, г. Новороссийск, пр-кт Дзержинского, з/у 182, в размере его рыночной стоимости 87 187 000 (восемьдесят семь миллионов сто восемьдесят семь тысяч) рублей на дату определения кадастровой стоимости 1 января 2022 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2738, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Новороссийск, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, з/у 2А, в размере его рыночной стоимости 165 602 000 (сто шестьдесят пять миллионов шестьсот две тысячи) рублей на дату определения кадастровой стоимости 1 января 2022 года.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 23:47:0309010:2739, расположенного по адресу: Краснодарский край, городской округ город Новороссийск, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, з/у 2, в размере его рыночной стоимости 123 001 000 (сто двадцать три миллиона одна тысяча) рублей на дату определения кадастровой стоимости 1 января 2022 года.

Датой подачи заявления об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами земельных участков с кадастровыми номерами 23:47:0309010:2244, 23:47:0309010:2738, 23:47:0309010:2739 считать 26 октября 2023 года.

Ходатайство общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга» о взыскании судебных расходов удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Торговый центр «Южный» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Центр Экспертиз и Консалтинга» оплату за проведение судебной оценочной экспертизы в размере 135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей.

Решение суда может быть оспорено лицами, участвующими в деле в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Краснодарский краевой суд в течение пятнадцати дней со дня получения копии решения.

Судья Краснодарского
краевого суда

А.В. Леганов