

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 февраля 2021 года

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:

судьи

Шулико О.Г.,

при ведении протокола с/з

секретарем судебного заседания

Каминской К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в порядке упрощенного (письменного) производства административное дело по административному иску представителя административного истца общество с ограниченной ответственностью «Апекс» по доверенности Макарова В.В. об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества равной рыночной,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Апекс» обратилось в суд с вышеуказанным административным исковым заявлением, в котором просит пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости:

- нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370, площадью 2631,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. им.Митрофана Седина, д.67, пом.1-10 подвала-1, пом. 1-6, 6/1, 7, 9/1 – 9/6, 10, 10/1, 11-18 1-го этажа, пом. 1-28 2-го этажа, пом. 1-28 3 этажа, пом.1-28 4 этажа, пом.1-13, 13/1 – 13/3, 14-23 5-го этажа, пом. 1-5 технического этажа №6, Центральный внутригородской округ, равной рыночной стоимости по состоянию на дату определения кадастровой стоимости.

Согласно данным филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:43:0303067:370 определена 17.12.2019г. в размере 128 266 199,20 рублей.

Вместе с тем, согласно данным отчета о рыночной стоимости объекта недвижимости от 18 июля 2020 года № О-79/2020, выполненного ООО «Федеральное Бюро Оценки и Экспертизы» рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:43:0303067:370 установлена в размере 65 500 000 рублей.

Административный истец указывает, что результаты государственной кадастровой оценки стоимости нарушают его права и затрагивают законные интересы, поскольку кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что приводит к начислению завышенного, экономически необоснованного размера налога.

В судебное заседание 03 февраля 2021 года лица, участвующие в деле, не явились, уведомлены своевременно и надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в том числе, посредством направления по

электронной почте определения суда о возобновлении производства по административному делу и назначении судебного заседания, 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 адрес Краснодарского краевого суда от представителя административного истца Макарова В.В, действующего на основании доверенности, поступило заявление об уточнении требований административного искового заявления. Представитель административного истца просил суд установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370 в размере его рыночной стоимости равной 90 703 170 рублей по состоянию на 17 декабря 2019 года.

В рамках подготовки по административному делу от представителя административного ответчика – департамента имущественных отношений Краснодарского края, Пашниной С.Г., действующей на основании доверенности, поступил отзыв на административное исковое заявление, согласно которому у департамента отсутствуют полномочия по проверке достоверных сведений, указанных в отчетах, правильности применяемых методик, а также иные полномочия, направленные на проверку сведений, влияющих на определение кадастровой стоимости объектов капитального строительства. Отзыв также содержит просьбу об отказе в удовлетворении административных исковых требований.

Кроме того, в адрес Краснодарского краевого суда поступили возражения Государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» на административное исковое заявление, согласно которым кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:43:0303067:370 в размере 128 266 199,20 руб. была определена в соответствии с требованиями Федерального закона №237-ФЗ и Методических указаний, с использованием достоверных сведений об объекте недвижимости по состоянию на дату оценки. Также в данном возражении содержится просьба о рассмотрении административного дела в отсутствие представителя Краевого БТИ.

От представителя административного ответчика – Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю Рудь М.В., действующей на основании доверенности, поступил отзыв на административное исковое заявление, содержащий ходатайство о рассмотрении административного дела без ее участия. Относительно удовлетворения заявленных административным истцом требований – полагалась на усмотрение суда.

Представители административного ответчика Департамент имущественных отношений Краснодарского края и Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю ходатайств относительно рассмотрения дела в их отсутствие, а также заявлений, содержащих указания на причины неявки, суду не представили. Лицо, участвующее в деле, должно проявлять повышенную осмотрительность при совершении процессуальных действий и заботу о своих процессуальных делах, в связи с чем, суд приходит к выводу о том, что со стороны неявившихся лиц, участвующих в деле, имеет место отсутствие процессуального интереса в исходе рассмотрения данного дела.

Неявка в судебное заседание лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания, не препятствует рассмотрению и разрешению административного дела, за исключением случая, если их явка признана судом обязательной.

При таких обстоятельствах, учитывая, что судом явка лиц, участвующих в деле, не признана обязательной, с учетом положений части 2 статьи 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

На основании протокольного определения суда от 03 февраля 2021 года настоящее административное дело рассматривается в порядке упрощенного 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.

Проверив доводы административного искового заявления, исследовав представленные доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении административных исковых требований в части по следующим основаниям.

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.

С учетом положений, закрепленных в частях 1, 3 статьи 24 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее по тексту - Закон № 237-ФЗ), Постановлении главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 318 от 27 апреля 2017 года, а также принимая во внимания, дату определения кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370 (17 декабря 2019 года) и дату внесения (126 декабря 2019 года) ее в Единый государственный реестр недвижимости, правоотношения, связанные с пересмотром кадастровой стоимости таких объектов, подлежат регулированию в соответствии с нормами Закона № 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.

Из материалов дела следует, что административному истцу на праве собственности принадлежит нежилое помещение с кадастровым номером 23:43:0303067:370, расположенное по адресу: г.Краснодар, ул. им.Митрофана Седина, д.67, общей площадью 2631,9 кв.м., что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 25 мая 2020 года.

Таким образом, административный истец вправе оспаривать кадастровую стоимость указанного объекта.

В результате проведенной государственной кадастровой оценки помещения его кадастровая стоимость по состоянию на 17 декабря 2019 года определена уполномоченным органом в размере 128 266 199,20 рублей.

Суд, рассматривая вопрос о дате определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимого имущества, исходит из того, что лица, участвующие в деле, не оспаривали это обстоятельство, не представили суду доказательств наличия иных дат определения кадастровой стоимости. Поскольку Федеральная кадастровая палата является уполномоченным органом по ведению реестра государственного кадастра, суд считает 17 декабря 2019 года верной датой определения кадастровой стоимости спорного помещения, что также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта.

Согласно данным отчета об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства от 18 июля 2020 года № О-79/2020, выполненного ООО «Федеральное Бюро Оценки и Экспертизы», рыночная стоимость по состоянию на 1 января 2018 года спорного помещения составляет 65 500 000 рублей.

Указанный отчет об оценке в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости не предоставлялся. Оценивая его, как доказательство о деле, у суда возникли сомнения в достоверности выводов, изложенных в нем, поскольку данный документ подготовлен по заказу административного истца на платной основе, во время составления которого эксперт не предупрежден об уголовной ответственности за заведомо неправдивое заключение, не несет ответственности за выводы, кроме как в рамках договора, заключенного с заказчиком. С учетом данных обстоятельств, а также с целью соблюдения баланса интересов всех лиц, участвующих в деле, судом назначена по административному делу судебная экспертиза, о чем вынесено определение от 28 августа 2020 года. Перед экспертом поставлен вопрос об определении рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества по состоянию на 17 декабря 2019 года.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы № 46/2020 от 17 ноября 2020 года, выполненного экспертом ООО «Прайвисти Групп»,

рыночная стоимость помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370 по состоянию на 17 декабря 2019 года определена в размере 90 703 170 рублей.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством, эксперт Изотова Ю.В. предупреждена об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации за дачу заведомо ложного заключения. У нее имеется длительный стаж экспертной работы, действующий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, документы, свидетельствующие о членстве в саморегулируемой организации Ассоциация «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», а также об обязательном страховании гражданской ответственности. Предусмотренных законом оснований для отвода эксперта судом не установлено.

Заключение экспертизы состоит из вводной и исследовательской части, включая выводы по поставленным на разрешение эксперта вопросам. В нем содержится вся необходимая информация, предусмотренная Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», а именно, сведения об эксперте, дата проведения и характер экспертизы, задание на оценку, список используемой аппаратуры и измерительной техники. Также экспертом подробно описаны объекты оценки, проанализирован и определен сегмент рынка, к которым относятся спорные здания, детально расписано проведенное ею исследование, с учетом которого даны ответы на поставленные перед ней вопросы.

При проведении экспертизы эксперт руководствовалась нормами действующего законодательства, в том числе Закона об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

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

При оценке спорного объекта недвижимости были применены сравнительный подход. Такой выбор эксперта является мотивированным и корректным.

Отказ эксперта от применения затратного и доходного подходов имеет соответствующее обоснование и соответствует ФСО-1, в котором определены общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности (пункт 1).

В рамках сравнительного подхода экспертом применен метод сравнительного анализа.

По смыслу законодательства об оценочной деятельности и положений, содержащихся в ФСО-1 и ФСО-7, при проведении оценки методом сравнительного подхода необходимо использовать аналоги, предложения о

продаже которых имели место во временной период, наиболее близкий к дате, определенной судом для проведения оценки.

Оценщиком соблюдены данные требования действующего законодательства, ею подобраны 3 объекта-аналога с идентичными условиями расположения на местности относительно других объектов инфраструктуры, наличием коммуникаций и инженерных устройств. Кроме этого, и объект оценки, и объекты-аналоги находятся на праве собственности, на них не зарегистрированы какие-либо ограничения или обременения, которые могли бы повлиять на размер рыночной стоимости.

Применяемые в заключении эксперта корректировки введены на основании обобщенных аналогичных данных, отражающих зависимость стоимости каждого объекта от ряда актуальных факторов.

Так, в заключении эксперта произведена только корректировка на торг и на площадь, приведены обоснования отсутствия необходимости применения иных корректировок.

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

Выводы эксперта полностью согласуются с его исследовательской частью.

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.

Оценив судебное экспертное заключение, по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд соглашается с изложенными в нем выводами и полагает, что рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370 по состоянию на 17 декабря 2019 года составляет 90 703 170 рублей.

Суд, принимая во внимание, положения, закрепленные в главе 9 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 декабря 2017 года № 57 «О некоторых вопросах применения законодательства, регулирующего использование документов в электронном виде в деятельности судов общей юрисдикции и арбитражных судов», исходит из того, что определение о возобновлении производства по делу, содержащее сведения о возвращении административного дела в Краснодарский краевой суд с заключением эксперта, получено своевременно всеми лицами, участвующими в деле. Кроме этого, на официальном сайте Краснодарского краевого суда в информационно-телекоммуникационной

сети «Интернет» размещена информация о дате, времени и месте проведения судебного заседания, назначенного на 03 февраля 2021 года.

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

В ходе судебного разбирательства органом, утвердившим оспариваемую кадастровую стоимость – департаментом имущественных отношений Краснодарского края, выступающим административным ответчиком по настоящему административному делу, выводы вышеназванного заключения судебной экспертизы не опровергнуты, доказательств о его порочности не представлено, сведений о несогласии с ним либо с размером определенной рыночной стоимостью нежилых зданий материалы дела не содержат.

Доказательств того, что их рыночная стоимость является иной, чем отражено в заключении судебной экспертизы, суду не представлено, участвующие в деле лица о назначении и проведении повторной либо дополнительной судебной оценочной экспертизы не просили.

Суд считает, что административным истцом доказан факт несоответствия кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости его рыночной стоимости, кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что затрагивает права и обязанности административного истца, как собственника данного объекта недвижимости и налогоплательщика.

Тогда как, административные ответчики при наличии достаточного времени на ознакомление с материалами дела, в том числе, с судебной экспертизой, заняли процессуальную пассивную позицию в настоящем административном споре, контраргументов против доводов, изложенных в административном исковом заявлении, не заявляли, документы, опровергающие доказательства несоответствия кадастровой стоимости спорного помещения его рыночной стоимости, не представили.

При таких обстоятельствах, учитывая объем заявленных требований и установленные факты, суд считает административный иск подлежащим удовлетворению в части установления кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, установленной согласно выводам заключения судебной экспертизы.

Установление судом рыночной стоимости объекта недвижимости является основанием для органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Положения части 4 статьи 18 Закона № 237-ФЗ предусматривают, что в случае изменения кадастровой стоимости в порядке, установленном статьей 22 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, в котором в суд или комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости подано заявление об оспаривании, но не ранее даты внесения в Единый государственный

реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Сведения об оспариваемой кадастровой стоимости в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370 внесены в Единый государственный реестр недвижимости 26 декабря 2019 года.

Датой обращения административного истца в суд с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости является 06 августа 2020 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 06 августа 2020 года.

С учетом приведенных выше обстоятельств, а также принимая во внимание пункт 15 статьи 378.2, пункт 2 статьи 403 Налогового кодекса Российской Федерации, установленная настоящим решением суда кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости по состоянию на 17 декабря 2019 года применяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 26 декабря 2019 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, утвержденной при проведении очередной государственной кадастровой оценки.

Сведения об изменении кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370 на основании решения суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

При вышеизложенных обстоятельствах, учитывая объем административных исковых требований, суд считает административный иск подлежащим удовлетворению.

Кроме этого, от директора ООО «Прайвеси Групп» Голубева А.С., поступило ходатайство о взыскании денежных средств на возмещение расходов за производство судебной экспертизы в размере 60 000 рублей.

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 заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с заявителем, административным истцом юридических интересов.

Административными ответчиками не оспаривалось право ООО «Апекс» на установление кадастровой стоимости принадлежащего административному истцу объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости.

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

С учетом вышеизложенного, заявление директора ООО «Прайвеси Групп» о взыскании судебных расходов с административного истца в части оплаты за проведение судебной экспертизы суд находит обоснованным, подлежащим удовлетворению.

Руководствуясь статьями 175-180, 245-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административный иск общество с ограниченной ответственностью «Апекс» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества и об установлении его кадастровой стоимости равной рыночной – удовлетворить в части.

Установить в отношении нежилого помещения с кадастровым номером нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370, площадью 2631,9 кв.м., расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. им.Митрофана Седина, д.67, пом.1-10 подвала-1, пом. 1-6, 6/1, 7, 9/1 – 9/6, 10, 10/1, 11-18 1-го этажа, пом. 1-28 2-го этажа, пом. 1-28 3 этажа, пом.1-28 4 этажа, пом.1-13, 13/1 – 13/3, 14-23 5-го этажа, пом. 1-5 технического этажа №6, кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, установленной по состоянию на 17 декабря 2019 года в размере 90 703 170 (девятьюстами миллионов семьсот три тысячи сто семьдесят) рублей.

Датой подачи заявления о кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370 считать 06 августа 2020 года.

Решение суда является основанием для внесения соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости нежилого помещения с кадастровым номером 23:43:0303067:370.

В остальной части административный иск – оставить без удовлетворения.

Взыскать с ООО «Апекс» в пользу ООО «Прайвеси Групп» оплату за проведение судебной экспертизы в размере 60 000 (шестьдесят тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции в течение пятнадцати рабочих дней со дня получения лицами, участвующими в деле, копии решения.

Судья