

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации****28 января 2025 года****г. Красногорск
Московская область**

Московский областной суд в составе:

председательствующего судьи Невейкиной Н.Е.,

при ведении протокола секретарем Овсянниковой А.Б.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ЗАО «КДВ ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

ЗАО «КДВ ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД» (далее - административный истец) обратился в Московский областной суд с административным исковым заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 50:17:0021515:22, определенной по состоянию на 01.01.2023 года.

В обоснование уточненных заявленных требований указано, что административный истец является собственником объекта недвижимости. С определенной кадастровой стоимостью административный истец не согласен, полагает, что она не соответствует рыночной стоимости и просит установить кадастровую стоимость в размере определенном в экспертном заключении.

Также указывает, что несоответствие внесенной в Единый государственный реестр недвижимости кадастровой стоимости объекта рыночной стоимости нарушает права административного истца, как плательщика налога, размер которого исчисляется в зависимости от кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Лица, участвующие в деле, будучи извещенными надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились.

Представитель административного истца в судебное заседание не явился, представил уточненное административное исковое заявление, в котором просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости согласно экспертному заключению.

В своих письменных пояснениях представители Министерства имущественных отношений Московской области, ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», не оспаривали стоимость, определенную в заключении эксперта, с отчетом не согласились, принятие решения оставили на усмотрение суда, просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

Суд, руководствуясь статьей 150 КАС РФ, принимая во внимание, что стороны извещались о судебном разбирательстве, информация о судебном заседании размещена на официальном сайте Московского областного суда с чем возможным административное дело рассмотреть по существу при данной явке.

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

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого здания с кадастровым номером 50:17:0021515:22 площадью 1635,7 кв.м, расположенного по адресу: Московская обл., г.о. Павловский Посад, г. Павловский Посад, Мишутинское ш., д. №4Б, стр. 1.

В отношении объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2023 года установлена кадастровая стоимость в размере 84 491 734,29 рублей. Стоимость утверждена распоряжением Министерства имущественных отношений Московской области от 17.11.2023 года № 15ВР-2636.

Административный истец в силу требований Налогового кодекса Российской Федерации является плательщиком налогов и в отношении спорного объекта недвижимости уплачивает налоговые платежи, исходя из кадастровой стоимости. Таким образом, результаты определения кадастровой стоимости названного объекта влияют на права и обязанности административного истца как плательщика налога.

В соответствии с п. 1 статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в 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 предоставленным статьей 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ правом на оспаривание результатов определения кадастровой стоимости объекта, административный истец обратился с настоящим административным иском 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.

Административный истец в обоснование заявленных требований о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объекта представил отчет, подготовленный оценщиком ООО «ГЕЗАУРУС».

С представленным отчетом не согласились представители Министерства имущественных отношений Московской области, ГБУ МО «Центр кадастровой оценки», представили письменные замечания.

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.

Учитывая наличие возражений относительно представленного в материалы дела отчета и в целях устранения возникших сомнений в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации №3214-р от 16.11.2021 года судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено Федеральному государственному бюджетному учреждению «Московская областная лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации».

Согласно представленному в суд заключению № 1919/2-4-24 от 24.12.2024 года рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на дату оценки составила 66 542 543,00 рублей.

Также эксперт пришел к выводу, что оценщиком при составлении отчета об оценке объекта недвижимости было допущено нарушение требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требований Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки.

Представитель административного истца результаты экспертного заключения не оспаривал.

Представители Министерства имущественных отношений Московской области и ГБУ МО «Центр кадастровой оценки» экспертное заключение сомнению не подвергли, решение поставленных вопросов оставили на усмотрение суда.

Оценивая заключение судебной экспертизы и представленный заявителем отчет об оценке рыночной стоимости объекта, суд находит, что в ходе разбирательства по делу нашли свое объективное подтверждение сомнения в обоснованности отчета.

При этом суд находит, что эксперт Лебедева О.Ю., проводившая судебную экспертизу, ясно и недвусмысленно ответила на поставленные перед ней вопросы, подробно мотивировала свои выводы о допущенных оценщиком нарушениях законодательства об оценочной деятельности. Так, выводы эксперта позволяют утверждать, что допущенные оценщиком ошибки существенным образом влияют на итоговое определение рыночной стоимости объекта недвижимости.

Согласно выводам эксперта оценщиком допущены нарушения методологического характера. Подробный анализ допущенных нарушений приведен в заключении.

Оснований сомневаться в обоснованности заключения эксперта, а также полагать о наличии противоречий в выводах эксперта у суда не имеется. Напротив, суд находит, что суждения эксперта основываются на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, существо проведенных исследований и высказанных суждений является понятным; выводы, изложенные в заключениях, согласуются между собой и представленными в материалы дела доказательствам. Исходные данные и расчеты не вводят в заблуждение.

Расчет рыночной стоимости объекта полностью подтверждается собранной информацией и исчерпывающим анализом ценностных характеристик и расчетных показателей стоимости.

В ходе проведения работ по определению рыночной стоимости экспертом приведены описания объекта экспертизы, его местоположения, качественных и количественных характеристик, проанализирован рынок недвижимости в Московской области, изложен краткий обзор основных характеристик рынка недвижимости Московской области, приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта исследования.

В заключении приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методов и методик определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку результатов, полученных экспертом.

Заключение судебной экспертизы подготовлено экспертом, имеющим соответствующее образование и предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Суд считает, что эксперт провел полноценный анализ сегмента рынка объекта исследования, выявил предложения к продаже сопоставимые с объектом исследования по ряду ценообразующих факторов, применил все необходимые корректировки в связи с выявленными отличиями объектов аналогов и объекта оценки.

Итоговые расчеты свидетельствуют о том, что скорректированные стоимости объектов-аналогов находятся в пределах возможного коэффициента вариации, что подтверждает обоснованность подобранных аналогов и верность произведенных расчетов и примененных корректировок.

В силу статьи 62, части 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, которое подлежит оценке судом в соответствии со ст. 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по делу.

Проанализировав выводы заключения судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими доказательствами по делу, суд принимает их в качестве достоверных и допустимых доказательств.

Каких-либо убедительных доводов и объективных доказательств, которые могли бы свидетельствовать о недостоверности экспертного заключения и определенной в нем величины рыночной стоимости спорного объекта, суду представлено не было, в связи с отсутствием противоречий между исследовательской частью и выводами эксперта, оснований для назначения повторной судебной оценочной экспертизы суд не усмотрел.

Пунктом 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Таким образом, учитывая изложенное выше, суд приходит к выводу, что правильность заключения экспертизы сторонами не опровергнута, доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, что действительно могло бы поставить под сомнение достоверность заключения, вопреки положениям части 1 статьи 62, части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и распределенному судом между сторонами бремени доказывания обстоятельств, имеющих значение для дела, не представлено, в связи с чем, устанавливает кадастровую стоимость объекта на основании выводов судебной экспертизы.

При этом суд не находит правовых оснований для удовлетворения административного искового заявления об установлении в отношении объекта кадастровой стоимости, равной рыночной стоимости в размере определенном оценщиком в отчете об оценке, поскольку указанный отчет оценщика является ненадлежащим доказательством подтверждения величины рыночной стоимости объекта, так как не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 177-178, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд,

Р Е Ш И Л :

административное исковое заявление ЗАО «КДВ ПАВЛОВСКИЙ ПОСАД», поданное в Московский областной суд 28 мая 2024 года - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости нежилого здания с кадастровым номером 50:17:0021515:22 площадью 1635,7 кв.м, расположенного по адресу: Московская обл., г.о. Павловский Посад, г. Павловский Посад, Мишутинское ш., д. №4Б, стр. 1, равной рыночной, определенной по состоянию на 01.01.2023 года в размере 66 542 543,00 (Шестьдесят шесть миллионов пятьсот сорок две тысячи пятьсот сорок три) рублей.

Настоящая кадастровая стоимость действует до даты установления новой кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Первый апелляционный суд общей юрисдикции через Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



Н.Е. Невейкина

В окончательной форме решение изготовлено 06.02.2025 года.