

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

08 июня 2022 года

г. Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:
судьи

Агибаловой В.О.

при секретаре

судебного заседания

Минко Я.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело (УИД 23OS0000-01-2022-000064-35) по административному исковому заявлению АО «ЖТК» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества и об установлении его кадастровой стоимости равной рыночной стоимости,

установил:

АО «ЖТК» обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить по состоянию на 01.01.2018 года кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 23:31:0311022:645, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, г.Тимашевск, ул.Братьев Степановых, д.26, в размере его рыночной стоимости 3 828 000 руб.

При этом в соответствии с отчетом об оценке № О-163-22/2021 от 15.07.2021 года, подготовленным оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС», по состоянию на 01.01.2018 года рыночная стоимость объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:31:0311022:645 составляет 6 910 000 руб.

Административное исковое заявление мотивировано тем, что объект недвижимого имущества находится в собственности АО «ЖТК», которое уплачивает налог на имущество, рассчитываемый из кадастровой стоимости данного объекта недвижимости. Поскольку оспариваемая кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости превышает рыночную стоимость, это приводит к необоснованному увеличению налога.

От ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ» поступили возражения на административное исковое заявление, в которых учреждение указало, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии с требованиями Федерального закона № 237-ФЗ и Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, с использованием достоверных сведений об объекте недвижимости по состоянию на дату оценки.

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 объекта недвижимости. Кроме того, уменьшение его кадастровой стоимости приведет к уменьшению налоговых платежей, которые отнесены к источникам доходов бюджета. Полагает, что отчет об оценке объекта не является допустимым доказательством по делу и в случае назначения судебной экспертизы, просит поручить ее проведение государственной судебно-экспертной организации. Также департамент просит рассмотреть заявленные административным истцом требования и вынести по делу законное и обоснованное решение.

От филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю поступили возражения на административное исковое заявление, в которых учреждение просит рассмотреть требования на усмотрение суда в отсутствие его представителя.

От Управления Росреестра по Краснодарскому краю поступил отзыв на административное исковое заявление, в котором управление просит рассмотреть дело в отсутствие его представителя. Также управление указало, что оспариваемая кадастровая стоимость объекта является архивной, так как по состоянию на 01.01.2021 года установлена новая кадастровая стоимость объекта в размере 30 742 927, 46 руб., применяемая с 01.01.2022 года.

23 мая 2022 года представитель АО «ЖТК» по доверенности Стрельникова А.В. в предварительном судебном заседании уточнила требования административного иска, просив суд установить по состоянию на 01.01.2018 года кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости 13 817 683 руб., определенной по результатам судебной экспертизы.

Протокольным определением от 23 мая 2022 года судом приняты уточнения административного иска.

25 мая 2022 года от представителя ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация - Краевое БТИ» по доверенности Кафалдиди О.Г. поступили возражения, в которых указано, что экспертное заключение ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ» № 193-450/2022 от 30.03.2022 года не может являться допустимым доказательством по делу, так как выполнено экспертом с нарушением положений законодательства в области оценочной деятельности.

27 мая 2022 года от департамента имущественных отношений Краснодарского края поступил отзыв, в котором просит назначить по делу дополнительную экспертизу в экспертное учреждение ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ», ссылаясь на необходимость исправления недочетов заключения № 193-450/2022 от 30.03.2022 года.

Судом в судебное заседание, назначенное на 08 июня 2022 года, вызывался эксперт ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ», однако не явился.

В судебное заседание 08 июня 2022 года явился представитель АО «ЖТК» по доверенности Стрельникова А.В., которая поддержала требования административного иска с учетом их уточнения, при этом возражала против удовлетворения ходатайства департамента имущественных отношений Краснодарского края о назначении дополнительной экспертизы.

87
3 2

Протокольным определением от 08 июня 2022 года отказано в назначении по делу дополнительной экспертизы.

Другие лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, уведомлены своевременно и надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, в том числе путем извещения электронной почтой, а также 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 и возражений на него, исследовав материалы административного дела и представленные доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении административного иска по следующим основаниям.

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.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в

комиссию не является обязательным (часть 1 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ).

В соответствии с частью 7 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Пунктом 6 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» разъяснено, что с административным иском о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Из материалов дела следует, что АО «ЖТК» является собственником объекта недвижимого имущества (здания) с кадастровым номером 23:31:0311022:645, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, г.Тимашевск, ул.Братьев Степановых, д.26, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках объекта от 16.06.2021 года (л.д.20-21, том 1).

Таким образом, административный истец вправе оспорить кадастровую стоимость объекта недвижимого имущества.

В результате проведенной государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости определена уполномоченным органом по состоянию на 01.01.2018 года в размере 33 054 440, 84 руб.

Суд, рассматривая вопрос о дате определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, исходит из того, что лица, участвующие в деле, не оспаривали это обстоятельство, не представили суду доказательств наличия иной даты определения кадастровой стоимости. В связи с чем, суд считает 01.01.2018 года верной датой определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, что также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта от 15.06.2021 года (л.д.19, том 1).

Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Краснодарскому краю суду представлены сведения о том, что оспариваемая кадастровая стоимость объекта по состоянию на 01.01.2018 года утверждена приказом департамента имущественных отношений Краснодарского края от 01.11.2018 № 2368 в размере 33 054 440, 84 руб. и применяется с 01.01.2019 года до 01.01.2022 года, т.е. является архивной.

В соответствии с отчетом об оценке № О-163-22/2021 от 15.07.2021 года, подготовленным оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС», по состоянию на 01.01.2018 года рыночная стоимость объекта недвижимого имущества

(здания) с кадастровым номером 23:31:0311022:645 составляет 6 910 000 руб. При этом 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 эксперт не предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Положительное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков на данный отчет не представлено.

Учитывая изложенное, а также то, что между результатами определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и выводами отчета об оценке, представленного административным истцом, имелись существенные различия, определением суда назначена по делу судебная экспертиза по определению соответствия представленного отчета об оценке законодательству об оценочной деятельности и определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Согласно заключению судебной экспертизы ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ» № 193-450/2022 от 30.03.2022 года отчет об оценке № О-163-22/2021 от 15.07.2021 года, подготовленный оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС», 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. Математических ошибок в отчете не выявлено.

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества по состоянию на 01.01.2018 года определена экспертом в размере 13 817 683 руб. (ниже кадастровой стоимости на 58 %).

Заключение судебной экспертизы соответствует требованиям Федерального закона «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.

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 объекта недвижимости проведена на основании материалов дела.

При оценке объекта недвижимости был применен затратный доход. Невозможность применения доходного и сравнительного подходов при оценке спорного объекта недвижимости экспертом обоснована.

Таким образом, суд считает заключение судебной оценочной экспертизы объективным и полным, выводы заключения – обоснованными и последовательными, установленный судебным экспертом размер рыночной стоимости объекта недвижимости – достоверным.

Довод представителя ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация-Краевое БТИ» по доверенности Кафалдиди О.Г., изложенный в возражениях, о том, что экспертное заключение не может являться допустимым доказательством по делу ввиду неверного определения экспертом индекса цен на строительно - монтажные работы для пересчета от базовой цены 1984г. на дату оценки объекта, является несостоятельным, так как не нашел своего подтверждения в ходе рассмотрения дела.

Довод представителя департамента имущественных отношений Краснодарского края по доверенности Буренкова Д.Л., приведенный в отзыве, о наличии оснований для назначения дополнительной экспертизы по делу ввиду допущения экспертом ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ» нарушений при применении затратного подхода, опровергается заключением экспертизы, согласно которому эксперт при оценке рыночной стоимости объекта реализовал применение затратного подхода методом сравнительной единицы. При этом эксперт сослался на формулу, по которой произвел расчет. Указал коэффициенты, которые применил для расчета рыночной стоимости объекта, с учетом перехода цен с 1967 года до 1984 года.

Довод представителя департамента имущественных отношений Краснодарского края Буренкова Д.Л. о том, что экспертом не подтверждено значение физического износа здания 38,7 %, является необоснованным, поскольку на страницах 56-58 заключения описано подробное исследование экспертом физического износа объекта оценки, приведены формулы, по которым определяется физический износ объекта.

Оснований для сомнения в правильности расчета экспертом физического износа здания у суда не имеется.

Дополнительная экспертиза может быть назначена, если заключение эксперта будет признано судом неполным или неясным (часть 1 статьи 83 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Учитывая, что судом не установлено предусмотренных законодательством обстоятельств, влекущих назначение дополнительной экспертизы по делу, протокольным определением от 08 июня 2022 года

101
7 4

департаменту имущественных отношений Краснодарского края отказано в удовлетворении заявленного ходатайства.

Кроме того, возражения от ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация- Краевое БТИ» подписаны представителем Кафалдиди О.Г., а от департамента имущественных отношений Краснодарского края представителем Буренковым Д.Л., при этом сведений о том, что данные лица обладают профессиональными знаниями в области оценочной деятельности, не имеется.

В связи с чем, возражения ГБУ КК «Краевая техническая инвентаризация- Краевое БТИ» и департамента имущественных отношений Краснодарского края на заключение судебной экспертизы не свидетельствуют о его недостоверности и незаконности, поскольку мнение других специалистов, отличное от заключения эксперта, является субъективным мнением этих специалистов относительно доказательств и фактических обстоятельств дела. Приведенные в возражениях доводы не могут свидетельствовать об искажении итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости, определенной в результате проведения судебной экспертизы.

При таких обстоятельствах, допустимых и достоверных доказательств того, что рыночная стоимость спорного объекта недвижимости является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено.

Административным истцом доказан факт несоответствия (превышения) кадастровой стоимости объекта недвижимости его рыночной стоимости, что затрагивает его права и обязанности как собственника объекта недвижимости.

Суд, проанализировав полученное в ходе рассмотрения дела заключение судебной оценочной экспертизы в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, полагает установить кадастровую стоимость спорного объекта в размере его рыночной стоимости, определенной согласно выводам судебной экспертизы.

Таким образом, административное исковое заявление АО «ЖТК» подлежит удовлетворению.

Сведения об изменении кадастровой стоимости спорного объекта 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).

Датой обращения административного истца в суд с административным иском о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости является 27 декабря 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 27 декабря 2021 года.

Кроме того, от директора ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ» в суд поступило ходатайство о взыскании с административного истца денежных средств в размере 75 000 рублей в счет оплаты проведения судебной экспертизы.

Согласно части 1 статьи 103 и 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.

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 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» 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 заявителя, 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 административного истца на установление кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества в размере его рыночной стоимости, а решение суда об удовлетворении административного иска сводится к реализации в судебном порядке такого права.

С учетом 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.

В соответствии с абзацами 4-5 пункта 5 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 11 июля 2017 года № 20-П, возложение на самих налогоплательщиков бремени несения судебных

расходов, связанных с установлением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, равном его рыночной стоимости, если в результате массовой кадастровой оценки она была определена ошибочно, не только сужает реальную доступность правосудия, но и способно финансово обесценить значение соответствующего судебного решения с точки зрения соотношения бремени судебных расходов с ожидаемыми налоговыми выгодами в связи с возможным изменением налоговой базы по соответствующему налогу на недвижимое имущество. Вместе с тем этими выводами не исключается учет при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей - вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, - к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Суд приходит к выводу, что расхождение кадастровой стоимости с рыночной стоимостью объекта 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.

Таким образом, ходатайство ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ» о взыскании с административного истца оплаты за проведение судебной экспертизы подлежит удовлетворению в полном объеме.

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

решил:

административное исковое заявление АО «ЖТК» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества и об установлении его кадастровой стоимости равной рыночной стоимости - удовлетворить.

Установить в отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:31:0311022:645, расположенного по адресу: Краснодарский край, Тимашевский район, г.Тимашевск, ул.Братьев Степановых, д.26, кадастровую стоимость равной его рыночной стоимости, установленной по состоянию на 01 января 2018 года в размере 13 817 683 рублей, на период с 01 января 2019 года и до 01 января 2022 года.

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 объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:31:0311022:645.

Датой подачи заявления о кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 23:31:0311022:645 считать 27 декабря 2021 года.

Взыскать с АО «ЖТК» в пользу ООО «АТЛАС-КОНСАЛТ» оплату за проведение судебной экспертизы в размере 75 000 рублей.

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 16 июня 2022 года.

Судья
Краснодарского краевого суда

В.О. Агибалова

"КОПИЯ ВЕРНА"	
подпись судьи	
Наименование должности	
уполномоченного работника аппарата	
федерального суда общей юрисдикции	
13.10	2022 г.
(Ф.И.О., подпись)	

Решение отменено в части
отмены постановления о назначении
судебной экспертизы. Дело
апелляционного суда общей
юрисдикции от 22.09.2022.

пронумеровано и скреплено
печатью
листом
подпись