

ВОЛОГОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 13 ноября 2023 года № 3а-115/2023**

г. Вологда

Вологодский областной суд в составе:
председательствующего судьи Соколовой М.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Журавлевой В.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному
исковому заявлению об оспаривании результатов
определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

(далее также административный истец) является собственником
объекта недвижимости - помещения с кадастровым номером 35:24:0202044: , назначение -
нежилое помещение, номер этажа, на котором расположено помещение - этаж № 02, этаж № 03,
этаж № 01, площадь 5176,5 кв.м, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Вологда,
пр-кт кадастровая стоимость которого определена по состоянию на 01 января
2019 года в размере 100 506 134 руб. 37 коп., что подтверждается выпиской из Единого
государственного реестра недвижимости (л.д.9).

Административный истец , полагая, что результатами кадастровой
оценки нарушены его права и законные интересы как собственника недвижимого имущества и
налогоплательщика, обратился в суд с административным исковым заявлением об оспаривании
результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В обоснование административных исковых требований административным истцом
представлен отчёт об определении рыночной стоимости объекта недвижимости № 22-2023/ОКС
от 31 мая 2023 года, выполненный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.,
являющимся членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки».

Согласно отчёту рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером
35:24:0202044: по состоянию на дату оценки 01 января 2019 года составила 42 392 000 руб.

Административный истец просил суд пересмотреть кадастровую стоимость объекта
недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: , установив её в размере его рыночной
стоимости, определённой на основании вышеприведённого отчёта оценщика.

26 октября 2023 года представитель административного истца по
доверенности Родионова Н.В. представила заявление об изменении исковых требований, просила
суд пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером
35:24:0202044: , установив её в размере 53 040 000 руб. на основании заключения эксперта
ООО № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года.

Административный истец в судебное заседание не явился, о дате,
времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Представитель административного истца по доверенности Родионова
Н.В. поддержала измененные исковые требования, просила суд пересмотреть кадастровую
стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: , установив её в
размере 53 040 000 руб. на основании заключения эксперта ООО Региональный центр оценки
№ 99-01/2023 от 12 октября 2023 года. Возражала против взыскания
судебных расходов по оплате экспертизы с административного истца.

Представитель административного ответчика Департамента имущественных отношений
Вологодской области в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания
извещён надлежащим образом. Представил ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие
представителя. В дополнительном отзыве на административное исковое заявление указал, что
заключение эксперта ООО Региональный центр оценки № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года не вызывает сомнений в достоверности и может являться
надлежащим доказательством, подтверждающим итоговую рыночную стоимость объекта

недвижимости. Заявлено ходатайство о разрешении вопроса о распределении судебных расходов в рамках настоящего дела, просил взыскать с административного истца в пользу Департамента имущественных отношений Вологодской области расходы по проведению судебной экспертизы.

Представители административных ответчиков Бюджетного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом. Представили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с положениями статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о кадастровой оценке) основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в том числе, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском о признании результатов определения кадастровой стоимости недействительными в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Законом Вологодской области от 26 ноября 2015 года № 3787-ОЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Вологодской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» установлена единая дата начала применения на территории Вологодской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 01 января 2016 года.

В соответствии с пунктом 15 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

Учитывая вышеизложенное, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: затрагивает права и обязанности как налогоплательщика, что в силу статьи 22 Закона о кадастровой оценке даёт ему право на обращение в суд с заявлением об оспаривании этих результатов.

Согласно части 3 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

Как усматривается из материалов дела, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: сведения о кадастровой стоимости внесены в реестр объектов недвижимости 09 января 2020 года.

Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано истцом в суд 28 июля 2023 года, следовательно, срок для обращения в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости не пропущен.

В силу статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации лица, участвующие в деле, обязаны доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений, если иной порядок распределения обязанностей доказывания по административным делам не предусмотрен настоящим Кодексом.

В соответствии с положениями статьи 70 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых письменных доказательств является отчёт независимого оценщика.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 20 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 объекта недвижимости», суд, исследуя отчёт об оценке объекта недвижимости, проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

В качестве доказательства рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: административным истцом представлен отчёт об определении рыночной стоимости объекта недвижимости № 22-2023/ОКС от 31 мая 2023 года, выполненный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

В соответствии с отчётом итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: по состоянию на 01 января 2019 года составила 42 392 000 руб.

В рамках рассматриваемого дела по ходатайству административного ответчика Департамента имущественных отношений Вологодской области определением Вологодского областного суда от 13 сентября 2023 года назначена судебная экспертиза о соответствии отчёта об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 22-2023/ОКС от 31 мая 2023 года требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, производство которой поручено эксперту ООО Региональный центр оценки

Согласно заключению эксперта от 12 октября 2023 года № 99-01/2023 оценщиком Янушевским Д.А. при составлении отчёта соблюдены требования федеральных стандартов оценки, предъявляемые к форме и содержанию отчёта, к описанию объекта оценки, не соблюдены требования федеральных стандартов оценки, предъявляемые к методам расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценщиком Янушевским Д.А. допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044:

Оценщиком Янушевским Д.А. правильно определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, правильно выбран подход к оценке (затратный, сравнительный, доходный), ошибки при выполнении математических действий не допускались. Информация, использованная оценщиком, является достоверной, проверяемой. Информация по аналогам является недостаточной, поскольку она не позволяет определить достоверную величину рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта недвижимости - помещения с кадастровым номером 35:24:0202044: , назначение - нежилое помещение, номер этажа, на котором расположено помещение - этаж № 02, этаж № 03, этаж № 01, площадь 5176,5 кв.м, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Вологда, пр-кт (, по состоянию на дату оценки 01 января 2019 года составляет 53 040 000 руб.

Частью 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса.

Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства в их совокупности по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и установив по результатам такой оценки, что заключение эксперта № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года отвечает применительно к обстоятельствам настоящего дела критериям относимости, допустимости и достоверности, что оно подтверждает достоверность итоговой величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 01 января 2019 года.

Выводы эксперта мотивированы, исследования проведены всесторонне и в полном объеме, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Судебная экспертиза выполнена в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта.

Эксперт проводившая судебную экспертизу, была предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Замечаний к заключению эксперта № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года и ходатайств о назначении по делу повторной судебной экспертизы не поступало.

Оснований сомневаться в верности профессиональных суждений эксперта, обладающего необходимым опытом и знаниями в данной области, суд не находит.

Представитель административного истца () по доверенности Родионова Н.В. с заключением эксперта № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года согласна, в связи с чем исковые требования уточнила, просила суд пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044:2115, установив её в размере 53 040 000 руб. на основании заключения эксперта ООО Региональный центр оценки () № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года.

Полномочия представителя административного истца () по доверенности Родионовой Н.В. на изменение предмета или основания административного иска прописаны в доверенности от 01 сентября 2023 года.

При указанных обстоятельствах кадастровая стоимость вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 01 января 2019 года может быть пересмотрена и установлена в размере рыночной стоимости равной 53 040 000 руб. на основании заключения эксперта ООО Региональный центр оценки () № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года.

В соответствии со статьёй 17 Закона о кадастровой оценке орган регистрации прав осуществляет внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, определенной в порядке, предусмотренном статьёй 22 настоящего Федерального закона, в том числе о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Датой обращения () с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: () необходимо считать дату подачи в суд административного искового заявления - 28 июля 2023 года.

Кроме того, Департаментом имущественных отношений Вологодской области поставлен вопрос о возмещении понесённых по делу судебных расходов по оплате судебной экспертизы в размере 23 000 руб.

В соответствии со статьёй 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Согласно части 14 статьи 49 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперту производится оплата выполненной работы и компенсация расходов, связанных с проведением экспертизы.

Суммы, подлежащие выплате экспертам, в соответствии с пунктом 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации относятся к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела.

Определением Вологодского областного суда от 13 сентября 2023 года обязанность по оплате судебной экспертизы была возложена на Департамент имущественных отношений Вологодской области, которая была исполнена административным ответчиком, и денежные средства поступили на депозитный счет Вологодского областного суда, что подтверждается платежным поручением № 425 от 22 августа 2023 года.

Определением Вологодского областного суда от 13 октября 2023 года денежные средства в размере 23 000 рублей перечислены на счёт ООО Региональный центр оценки ()

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, при решении вопроса о распределении судебных расходов по указанной категории дел не исключается учет 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 к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций или налогоплательщиков.

Как следует из материалов дела, оспариваемая административным истцом кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: (), установленная по состоянию на 01 января 2019 года, составляла 100 506 134 руб. 37 коп.

Настоящим решением суда по административному делу № 3а-115/2023 кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости установлена в размере, равном его рыночной

стоимости, 53 040 000 руб. на основании заключения эксперта ООО Региональный центр оценки № 99-01/2023 от 12 октября 2023 года.

Таким образом, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044:2115 превышает его рыночную стоимость, установленную судом, в 1,8 раза, что укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и не свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при её применении к конкретному объекту недвижимости, повлекшей нарушение прав административного истца как собственника объекта недвижимости.

Постановленное решение суда не может расцениваться как принятое против административного ответчика, который не имеет противоположных с административным истцом юридических интересов, поскольку ответчик, утверждая акт о государственной кадастровой оценке в соответствии с действующим законодательством, действовал в рамках своих полномочий. Удовлетворение требований административного истца в данной ситуации сводится к реализации в судебном порядке права на установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

С учётом вышеизложенного суд приходит к выводу о взыскании с административного истца судебных расходов, понесенных Департаментом имущественных отношений Вологодской области на проведение судебной экспертизы в размере 23 000 рублей.

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

решил:

уточнённые требования административного искового заявления () об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости - помещения с кадастровым номером 35:24:0202044: () назначение - нежилое помещение, номер этажа, на котором расположено помещение - этаж № 02, этаж № 03, этаж № 01, площадь 5176,5 кв.м, расположенного по адресу: Вологодская область, г. Вологда, пр-кт (), установив её в размере его рыночной стоимости равной 53 040 000 рублей по состоянию на дату оценки 01 января 2019 года.

Датой обращения () с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0202044: () считать 28 июля 2023 года.

Взыскать с () в пользу Департамента имущественных отношений Вологодской области судебные расходы по оплате судебной экспертизы по административному делу № 3а-115/2023 в размере 23 000 (двадцать три тысячи) рублей.

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

Судья

М.В. Соколова

Мотивированное решение изготовлено 16 ноября 2023 года.

Подлинник за надлежащей подписью.

Копия верна.

Судья Вологодского областного суда

М.В. Соколова

ВОЛОГОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5B586CEBBB5881AAA3E7146C08ECC485

Издатель: Казначейство России

Владелец: Соколова Марина Валентиновна

Действителен: с 16.03.2023 по 08.06.2024