

4

Ростовский областной суд
ул. Социалистическая, 164/35,
г. Ростов-на-Дону, 344021
тел.: (863) 263-64-00
(863) 255-57-00
факс: (863) 263-71-02
oblsud.ros@sudrf.ru

Макарову В.В.
Текучева ул., д. 234, оф. 1003,
г. Ростов-на-Дону, 344018

19.05.2022 № 3а-5/2022

На № _____ от _____

По Вашему заявлению направляю копию решения Ростовского областного суда от 18.03.2022, по административному делу № 3а-5/2022 по административному исковому заявлению Бербеницкой Ирины Сергеевны об установлении кадастровой стоимости здания в размере его рыночной стоимости.

Приложение: на 4-х л. в 1-м экз.

Судья
Ростовского областного суда



В.Ю.Водяная

Исп.: ведущий специалист Зимницкая Амалия Артуровна
Тел.: 8 (863) 2555-744

КОПИЯ

УИД 61OS0000-01-2021-000295-25

Дело № 3а-5/2022

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 марта 2022 года

г. Ростов-на-Дону

Ростовский областной суд в составе
председательствующего судьи Водяной В.Ю.
при секретаре судебного заседания Кононенко О.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Ростовского
областного суда административное дело по административному исковому
заявлению Бербеницкой Ирины Сергеевны об установлении кадастровой стоимости
здания в размере его рыночной стоимости,

установил:

Бербеницкая И.С. обратилась в суд с административным исковым заявлением, в котором просила установить кадастровую стоимость равной рыночной здания с кадастровым номером 61:42:0210153:64, площадью 1666,9 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Чертковский, п.Чертково, пер. Угольный, д. 6б, по состоянию на 1 января 2016 года в размере 3 249 000 рублей. По мнению административного истца, кадастровая стоимость вышеназванного объекта недвижимости превышает рыночную стоимость, что влечет увеличение размера налога на имущество физических лиц в отношении находящегося в ее собственности здания.

После уточнения требований в порядке, предусмотренном статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), административный истец просит суд установить кадастровую стоимость здания по состоянию на 1 января 2016 года равной рыночной стоимости в сумме 6 354 223 рублей, определенной по итогам повторной судебной экспертизы; взыскать с Правительства Ростовской области расходы по оплате услуг оценочной организации за составление отчета об оценке в размере 25 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 35 000 рублей, расходы на оформление доверенности представителя в размере 2 100 рублей и расходы по оплате государственной пошлины в сумме 300 рублей; оплату стоимости судебной экспертизы возложить на Правительство Ростовской области.

К участию в деле в качестве административных ответчиков привлечены Правительство Ростовской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Ростовской области, в качестве заинтересованного лица – администрация Чертковского сельского поселения Чертковского района Ростовской области

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Макаров В.В. уточненные требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель Правительства Ростовской области по доверенности - Ларичкина Н.Н. не возражала против установления кадастровой стоимости здания в размере определенном по итогам повторной судебной оценочной экспертизы. В удовлетворении требований административного истца о возложении судебных расходов на Правительство Ростовской области просила отказать.

Иные лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились.

От административного истца поступило ходатайство о рассмотрении дела в ее отсутствие.

От представителя ФГБУ «ФКП Росреестра» Ткаленко Ю.В. в электронном виде поступил отзыв на административное исковое заявление, содержащий ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

От администрации Чертковского сельского поселения Чертковского района Ростовской области отзывы, ходатайства в суд не поступали.

Суд признал возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившихся лиц, учитывая наличие доказательств, подтверждающих их надлежащее извещение о времени и месте рассмотрения дела, и отсутствие оснований для отложения судебного заседания, предусмотренных статьями 150, 152 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Исследовав и оценив представленные доказательства, заявления, доводы лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с положениями статей 399, 400, 401 Налогового кодекса Российской Федерации физические лица, обладающие правом собственности на имущество, признаваемое объектом налогообложения, являются плательщиками налога на имущество физических лиц.

Согласно статье 402 Налогового кодекса Российской Федерации, действующей до 1 января 2021 года, налоговая база в отношении объектов налогообложения определялась исходя из их кадастровой стоимости, если субъектом Российской Федерации принято соответствующее решение.

В соответствии с Областным законом Ростовской области от 27 июля 2017 года № 1174-ЗС «Об установлении единой даты применения на территории Ростовской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» единая дата начала применения кадастровой стоимости для исчисления налоговой базы по налогу на имущество физических лиц - 1 января 2018 года.

Действующие результаты определения кадастровой стоимости зданий, строений, сооружений утверждены постановлением Правительства Ростовской области от 27 декабря 2016 года № 881 по состоянию на 1 января 2016 года.

В соответствии со статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

Судом установлено, что Бербеницкая И.С. является собственником нежилого здания с кадастровым номером 61:42:0210153:64, площадью 1666,9 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, Чертковский район, п. Чертково, пер. Угольный, д. 66.

Кадастровая стоимость здания утверждена постановлением Правительства Ростовской области от 27 декабря 2016 года № 881 по состоянию на 1 января 2016 года и согласно выписке из ЕГРН составляет 30 748 237,48 рублей (т.1 л.д.10).

Административный истец считает кадастровую стоимость рассматриваемого объекта недвижимости завышенной, и, являясь плательщиком налога на имущество физических лиц, имеет основанную на правовых актах заинтересованность в приведении кадастровой стоимости здания в соответствие с его рыночной стоимостью, в связи с чем вправе инициировать пересмотр кадастровой стоимости в судебном порядке.

В обоснование первоначально заявленных требований административным истцом представлен отчет об оценке №О-10/2021 от 20 сентября 2021 года, составленный оценщиком ООО «ТЕЗАУРУС» Бураковой А.А.

Оценщиком в указанном отчете сделан вывод о том, что рыночная стоимость недвижимого имущества по состоянию на 1 января 2016 года составляет 3 249 000 рублей.

Согласно статье 12 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанная в отчетах, составленных по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным Федеральным законом, признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

В целях проверки сведений о рыночной стоимости здания судом по ходатайству Правительства Ростовской области, оспорившего отчет об оценке, назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «Оценочная компания «Золотая цифра» Жеравиной А.В. от 3 декабря 2021 года № 62, рыночная стоимость здания на 1 января 2016 года с учетом его индивидуальных особенностей составляла 5 490 000 рублей (т.2 л.д.152).

По ходатайству представителя Правительства Ростовской области, не согласившегося с выводами эксперта, назначена повторная судебная экспертизы, проведение которой поручено ФБУ Южный региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации.

В соответствии с заключением повторной судебной экспертизы от 5 марта 2022 года № 100/10-4, выполненной ФБУ Южным региональным центром судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации, рыночная стоимость здания на 1 января 2016 года с учетом индивидуальных особенностей объекта составляла 6 354 223 рубля (т.3 л.д.171-172).

Замечаний на данное заключение эксперта лицами, участвующими в деле, не представлено.

Представители административного истца и Правительства Ростовской области подтвердили согласие с выводами эксперта, содержащимися в последнем из названных заключений.

Проанализировав имеющиеся доказательства, суд считает возможным положить в основу своего решения выводы, содержащиеся в заключении повторной судебной экспертизы от 5 марта 2022 года. Эти выводы, по сравнению с выводами, изложенными в отчете оценщика Бураковой А.А., и в заключении эксперта Жеравиной А.В., суд признает наиболее убедительными и аргументированными.

Оценивая экспертное заключение по правилам статьи 168 КАС Российской Федерации, суд находит, что экспертиза проведена лицами, обладающими специальными знаниями, имеющими соответствующую квалификацию, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в установленном процессуальным законом порядке.

Из заключения следует, что определенная в нём итоговая рыночная стоимость объекта экспертизы не является произвольной, при оценке объекта эксперты придерживались принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; заключение экспертов базируется на достоверных правоустанавливающих документах об объекте оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; для определения рыночной стоимости здания эксперты использовали сравнительный подход, выявив здания, выставленные на продажу, сопоставимые по своим характеристикам со зданием, являющимся объектом исследования. От применения доходного и затратного подходов эксперты мотивированно отказались.

В заключении содержатся таблицы, расчёты и пояснения к ним, подробное обоснование необходимости применения или неприменения конкретных корректировок. Данных о наличии в заключении нарушений, лишающих его доказательственного значения, суду не представлено.

При таких обстоятельствах суд, проанализировав экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, учитывая позиции представителей Бербеницкой И.С. и Правительства Ростовской области, полагает возможным определить кадастровую стоимость здания в размере его рыночной стоимости согласно указанному заключению.

Согласно статье 24.20 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ настоящее решение является основанием для внесения сведений об установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Распределяя судебные расходы, суд исходит из следующего.

Удовлетворение административного иска сводится к реализации в судебном порядке права административного истца на приведение кадастровой стоимости находящегося в ее владении объекта в соответствие с рыночной стоимостью, определенной с учетом его индивидуальных характеристик.

Разница между устанавливаемой судом (6 354 223 рублей) и оспариваемой кадастровой стоимостью (30 748 237,48 рублей) нежилого здания составляет 79,3%.

Столь значительное расхождение указанных величин не укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, является свидетельством ошибки, приводящей - вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы имущественным налогам, - к нарушению конституционных прав и свобод административного истца как налогоплательщика.

При указанных обстоятельствах в соответствии со статьей 111 КАС Российской Федерации, пунктом 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28, с учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П, суд считает необходимым возложить расходы, понесенные административным истцом в связи с обращением в суд и рассмотрением дела, в том числе, связанные с оплатой государственной пошлины, услуг оценочной организации, услуг представителя, равно как и расходы, связанные с проведением судебной оценочной экспертизы и повторной судебной экспертизы, на административного ответчика Правительство Ростовской области - орган, утвердивший результаты определения оспоренной кадастровой стоимости.

Определяя размер взыскиваемых судебных расходов, суд учитывает следующее.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела (часть 1 статьи 103 КАС РФ).

ООО Оценочная компания "Золотая цифра" представило в суд счет и финансово-экономическое обоснование стоимости услуг по экспертизе в сумме 60 000 рублей (т.2 л.д.74-76).

ФБУ Южный региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации представило в суд счет за услуги по проведению экспертизы в сумме 94 640 рублей и калькуляцию расходов, связанных с производством экспертизы (т.3 л.д.183-184).

Заключения экспертов обеих экспертных организаций являются допустимыми доказательствами, выполнены в соответствии с требованиями закона. Разница в выводах экспертов о величине рыночной стоимости объекта находится в пределах экспертного усмотрения. При указанных обстоятельствах тот факт, что в основу решения суда положено одно из экспертных заключений, не является основанием для отказа в оплате услуг по составлению другого заключения эксперта.

В обеспечение расходов на проведение экспертизы Правительством Ростовской области на лицевой счет по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, открытый Ростовскому областному суду, зачислено 54 600 рублей. Данная сумма должна быть перечислена в счет оплаты за проведенные экспертизы ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России, недостающая часть оплаты в размере 40 040 рублей, а также сумма в размере 60 000 рублей в счет оплаты услуг эксперта ООО «Золотая цифра» подлежат взысканию с Правительства Ростовской области.

Расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей подтверждены чек-оплатом от 22 сентября 2021 года и также подлежат взысканию с

Правительства Ростовской области (т.1 л.д.9).

Интересы Бербеницкой И.С. в данном деле представлял Макаров В.В., действующий на основании доверенности № 61АА7696452 от 24 февраля 2021 года (л.д.7). За совершение нотариального действия по оформлению доверенности уплачено 2 100 рублей, данная сумма на основании вышеприведенных норм подлежит возмещению Бербеницкой И.С. Правительством Ростовской области.

В подтверждение оплаты услуг оценочной организации ООО «ТЕЗАУРУС» представлен договор № О-379/2020 оказания услуг по оценке, согласно которому стоимость услуг составила 25 000 рублей, счет № 1049 от 12 января 2021 года на оплату данной суммы, а также платежное поручение № 1 от 14 января 2021 года. Данные расходы подлежат возмещению административному истцу Правительством Ростовской области в полном объеме, учитывая, что без предъявления отчета об оценке Бербеницкая И.С. не могла реализовать свое право на пересмотр в судебном порядке кадастровой стоимости здания.

В подтверждение расходов на оплату услуг представителя административным истцом представлен договор № Ю-6/2021, заключенный между Бербеницкой И.С. и ООО «ТЕЗАУРУС», об оказании юридических услуг от 4 февраля 2021 года, предметом которого является оказание юридических услуг по оспариванию кадастровой стоимости в суде первой и апелляционной инстанции принадлежащего Бербеницкой И.С. здания, стоимость услуг определена в размере 35 000 рублей. Также представлен счет № 2864 от 4 февраля 2021 года и платежное поручение № 165 от 10 марта 2022 года об уплате этой суммы. Согласно приложенному приказу о приеме работника на работу № 1-а от 21 октября 2019 года Макаров В.В. является заместителем директора названного юридического лица.

Представителем Макаровым В.В. по делу проведена работа по подготовке, составлению и подаче в суд административного иска, по представлению интересов Бербеницкой И.С. в предварительном и судебных заседаниях, подготовке уточненных требований.

Вместе с тем, представление интересов административного истца ограничилось на момент принятия решения рассмотрением дела в суде первой инстанции. Поскольку сумма в размере 35 000 рублей определялась сторонами договора как подлежащая оплате за оказание юридических услуг в судах первой и апелляционной инстанции, суд считает достаточной и подлежащей удовлетворению сумму расходов на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей.

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

решил:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 61:42:0210153:64, площадью 1666,9 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, Чертковский район, п. Чертково, пер. Угольный, д. 66, равной рыночной по состоянию на 1 января 2016 года в размере 6 354 223 рублей.

Датой подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилого здания считать 22 сентября 2021 года.

Судебные расходы в полном объеме возложить на административного ответчика.

За счет денежных средств, поступивших от Правительства Ростовской области в обеспечение расходов на проведение повторной судебной экспертизы по административному делу № 3а-5/2022, перечислить с лицевого счета по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, открытого Ростовскому областному суду, на счет ФБУ Южный региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации оплату за проведенную судебную экспертизу в сумме 54 600 рублей.

Взыскать с Правительства Ростовской области в пользу ФБУ Южный региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации оплату за проведенную повторную судебную экспертизу в сумме 40 040 рублей.

Взыскать с Правительства Ростовской области в пользу ООО Оценочная компания «Золотая цифра» оплату за проведенную судебную экспертизу в сумме 60 000 рублей.

Взыскать с Правительства Ростовской области в пользу Бербеницкой Ирины Сергеевны расходы по оплате услуг оценочной организации в размере 25 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей, расходы на оформление доверенности представителя в размере 2 100 рублей и расходы по оплате государственной пошлины в сумме 300 рублей.

На решение могут быть поданы апелляционные жалобы в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Ростовский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

В.Ю. Водяная

Мотивированное решение изготовлено 18 марта 2022 года.

Судья

В.Ю. Водяная



Подлинный документ подшит в	РОСТОВСКИЙ ОБЛАСТ
материалы дела № 32-5/82	Пронумеровано и ск
и находится в	печатью 4
	Подпись
суде	

