

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 декабря 2024 г.

г. Иркутск

Иркутский областной суд в составе председательствующего судьи Трофимовой Е.Н., при секретаре судебного заседания Лукьяновой А.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело № 3а-143/2024 по административному исковому заявлению к ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» о признании незаконным решения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290 и об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, а также решения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 и об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

в обоснование административных исковых требований административный истец указал, что он является собственником следующих объектов недвижимости:

- здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, назначение: нежилое, площадью 643 кв.м. расположенного по адресу: Иркутская область, Усольский район, пос. Новомальтинск;

- земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 398853 +/- 211 кв.м., вид разрешенного использования: для производственных целей, расположенного по адресу: Иркутская область, муниципальный район Усольский, сельское поселение Новомальтинское, пос. Новомальтинск, квартал 6-й, земельный участок 2.

Согласно сведениям, внесенным в ЕГРН на основании акта утверждения кадастровой стоимости от 20.03.2023 № АОКС-38/2023/000136, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186 составляет 92 198 859,48 руб. по состоянию на 01.01.2022.

В отношении здания с кадастровым номером 38:16:000007:1592 в ЕГРН сведения об акте утверждения кадастровой стоимости отсутствуют, кадастровая стоимость составляет 1 389 921,66 руб. по состоянию на 01.01.2022.

Рыночная стоимость объектов недвижимости определена оценщиком ООО «Правовые решения». Согласно отчету № 92-2023/ОКС от 29.12.2023 рыночная стоимость здания с кадастровым номером 38:16:000007:1592 по состоянию на 14.11.2023 составляет 638 000 руб.; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186 по состоянию на 14.11.2023 составляет 22 563 000 руб.

Решениями ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290, от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости отказано.

Административный истец полагает, что результаты определения кадастровой

стоимости затрагивают его права и обязанности, как налогоплательщика, поскольку превышение кадастровой стоимости объекта недвижимости над рыночной стоимостью искажает экономическое основание для установления налога на недвижимое имущество.

Просит суд признать незаконными решения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290, от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 об отказе в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости; установить кадастровую стоимость нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, назначение: нежилое, площадью 643 кв.м. расположенного по адресу: Иркутская область, Усольский район, пос. Новомальтинск, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 14.11.2023 в размере 638 000 руб.; установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, категория земель: земли населенных пунктов, площадью 398853 +/- 211 кв.м., вид разрешенного использования: для производственных целей, расположенного по адресу: Иркутская область, муниципальный район Усольский, сельское поселение Новомальтинское, пос. Новомальтинск, квартал 6-й, земельный участок 2, равной его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 14.11.2023 в размере 22 563 000 руб.

Административный истец _____ в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, заявлений о рассмотрении административного дела в его отсутствие не поступило. Возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, повторной судебной оценочной экспертизы не представил.

Административный ответчик ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» в судебное заседание не явилось, о времени и месте судебного заседания извещено надлежащим образом, ранее представило письменные возражения на административное исковое заявление, в которых просило в удовлетворении административных исковых требований отказать, рассмотреть дело в его отсутствие. Указало, что оспариваемое решение принято в рамках полномочий учреждения, в соответствии с нормами действующего законодательства, в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, а также, что отчет об оценке, на основании которого принято оспариваемое решение, не соответствует законодательству об оценочной деятельности и требованиям Федеральных стандартов оценки. Также указало, что требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости может быть заявлено одновременно с требованием о признании незаконным решения учреждения. Возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, повторной судебной оценочной экспертизы не представило.

Заинтересованное лицо Правительство Иркутской области в судебное заседание не явилось, о времени и месте судебного заседания извещено надлежащим образом, ранее представило письменный отзыв на административное исковое заявление, в котором просило в удовлетворении административных исковых требований отказать, рассмотреть дело в отсутствие представителя; поддержало замечания бюджетного учреждения на отчет об оценке, представленный административным истцом. Возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, повторной судебной оценочной экспертизы не представило.

Заинтересованное лицо Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в судебное заседание не явилось, о времени и месте извещено надлежащим образом, представило заявление с просьбой рассмотреть административное дело в его отсутствие, указав, что разрешение требований оставляет на усмотрение суда. Возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, повторной судебной оценочной экспертизы не представило.

Заинтересованное лицо ППК «Роскадастр» в лице филиала ППК «Роскадастр» по Иркутской области в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, ранее представила письменный отзыв на административное исковое заявление, в котором просила рассмотреть административное дело в её отсутствие. Возражений на заключение судебной оценочной экспертизы, повторной судебной оценочной экспертизы не представило.

Суд, руководствуясь ст. 247 КАС РФ, считает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие не явившихся лиц, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Изучив материалы административного дела, оценив собранные по делу доказательства в соответствии с требованиями ст. 84 КАС РФ, суд приходит к следующему выводу.

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регулируется Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. 19.12.2022).

В соответствии со ст. 22 Федерального закона № 237-ФЗ урегулирован порядок рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 269-ФЗ до 01.01.2026 (с учетом внесенных изменений) устанавливается переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ. В течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Иркутской области от 01.02.2021 № 46-пп «Об установлении даты перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», установлено, что в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», руководствуясь ч. 4 ст. 66, ст. ст. 67 Устава Иркутской области, установлена дата перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости - 01.07.2022.

Статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ предусмотрено, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в

случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

В силу ч. 1 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость здания, помещения, сооружения, объекта незавершенного строительства, машино-места, земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей).

Заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета (ч. 2 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ).

Днем поступления заявления об установлении рыночной стоимости считается день его представления в бюджетное учреждение или многофункциональный центр, либо день, указанный на оттиске календарного почтового штемпеля уведомления о вручении (в случае его направления регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении), либо день его подачи с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг (ч. 4 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ).

К заявлению об установлении рыночной стоимости должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа (ч. 5 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ).

Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости, которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (ч. 7 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ).

По результатам рассмотрения указанного заявления бюджетное учреждение вправе принять решение как об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, так и об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (ч. 11 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ).

Решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (ч. 15 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ).

В судебном заседании установлено, что Зуев Н.В. является собственником нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592; земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, что подтверждается выписками из ЕГРН от 04.10.2023.

Указанное нежилое здание ЖДЦ поставлено на кадастровый учет 02.12.2013, земельный участок – 22.09.2022.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 237-ФЗ государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 237-ФЗ).

Исполнителем работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Иркутской области, определено ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости».

Согласно сведениям, внесенным в ЕГРН на основании акта об утверждении кадастровой стоимости от 20.03.2023 № АОКС-38/2023/000136 ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости», кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186 составляет 92 198 859,48 руб. по состоянию на 01.01.2022. Дата начала применения кадастровой стоимости – 01.01.2023.

Согласно выписки из ЕГРН от 18.06.2024 в Едином государственном реестре недвижимости сведения об акте об утверждении кадастровой стоимости на нежилое здание ЖДЦ отсутствуют, кадастровая стоимость нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592 составляет 1 389 921,66 руб. по состоянию на 02.11.2022. Дата начала применения кадастровой стоимости – 02.11.2022.

Административный истец, являясь собственником земельного участка, нежилого здания ЖДЦ является в соответствии с п. 1 ст. 388 НК РФ, ст. 400 НК РФ плательщиком земельного налога, налога на имущество физических лиц.

Налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков (ст. 390 НК РФ).

В силу положений ч.1 ст. 403 НК РФ, налоговая база налога на имущество физических лиц определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно ч. 1.1 ст. 391 НК РФ в случае изменения кадастровой стоимости земельного участка 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. Аналогичные положения предусмотрены абз. 4 ч. 2 ст. 403 НК РФ, в случае изменения кадастровой стоимости здания.

Соблюдая порядок, предусмотренный ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, административный истец 11.03.2024 обратился в ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» с заявлениями об установлении кадастровой стоимости земельного участка, нежилого здания ЖДЦ в размере их рыночной стоимости, с приложением отчета оценщика ООО «Правовые решения» № 92-2023/ОКС от 29.12.2023, согласно которому по состоянию на 14.11.2023 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186 составляет 22 563 000 руб., рыночная стоимость нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592 составляет 638 000 руб.

Решениями ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290, от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 в установлении кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости отказано.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что административный истец вправе обратиться в суд с административным иском о признании решений ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» об отказе в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, а также об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном рыночной стоимости, поскольку результатами определения кадастровой стоимости затронуты его права как собственника и плательщика налогов.

Административный истец 06.07.2024 обратился в Иркутский областной суд с административным иском о признании незаконными решения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290 и об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости, а также решения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 и об установлении кадастровой стоимости нежилого здания ЖДЦ в размере его рыночной стоимости, то есть в пределах установленного ч. 1 ст. 219 КАС РФ трехмесячного срока (отгиск календарного почтового штемпеля на конверте л.д. 152).

В соответствии с ч. 2 ст. 227 КАС РФ заявление об оспаривании решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями подлежит удовлетворению при наличии совокупности двух условий: несоответствия оспариваемого решения закону или иному нормативному акту, регулиющему спорное правоотношение, и нарушения этим решением прав либо свобод заявителя.

По данной категории административных дел на административного истца возложена обязанность доказывания нарушения своих прав, свобод и законных интересов и соблюдения сроков обращения в суд, а обязанность по доказыванию соответствия оспариваемых решений, действий (бездействия) нормативным правовым актам - на орган, организацию, лицо, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, принявшие оспариваемые постановления либо совершившие оспариваемые действия (бездействие).

В силу ч. 11 ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ бюджетное учреждение вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости:

1) об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - решение об установлении рыночной стоимости), указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости;

2) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости (далее - решение об отказе в установлении рыночной стоимости).

В соответствии со ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ итоговым документом, составленным по результатам определения стоимости объекта оценки, независимо от вида определенной стоимости, является отчет об оценке объекта оценки. Отчет составляется на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Отчет не должен допускать неоднозначное толкование или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки объекта оценки, используемые стандарты оценки, цели и задачи проведения оценки объекта оценки, а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Как следует из п. п. 20 и 23 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 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 (ст. 1, 20 Закона об оценочной деятельности). При этом суду надлежит выяснить, отвечает ли лицо, составившее отчет о рыночной стоимости, требованиям законодательства об оценочной деятельности, предъявляемым к оценщикам. 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.

Таким образом, в соответствии с требованиями ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, Федерального закона № 135-ФЗ юридически значимым обстоятельством, подлежащим установлению судом для правильного рассмотрения дела, является соответствие или несоответствие представленного административным истцом отчета об оценке объекта оценки требованиям законодательства об оценочной деятельности.

В целях установления данного обстоятельства, а также в целях установления размера рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, определением суда от 30.07.2024 года была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено государственной судебно-экспертной организации ФБУ «Иркутская лаборатория судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации.

В заключении судебной оценочной экспертизы № 1183/4-4-24 от 23.09.2024, выполненной экспертом ФБУ Иркутская ЛСЭ Минюста России Петренко М.А., указано следующее:

- отчет № 92-2023/ОКС от 29.12.2023 по определению рыночной стоимости объектов недвижимости – нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, назначение: нежилое, наименование: Здание ЖДЦ, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадью 643 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область,

Усольский район, пос. Новомальтинск, по состоянию на 14.11.2023, выполненной оценщиком Янушевским Д.А. – ООО «Правовые решения», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки не соответствует;

- на основании материалов по административному делу № 3а-143/2024 установлено, что, вероятно, по состоянию на 14.11.2023, нежилое здание ЖДЦ, кадастровый номер 38:16:000007:1592, назначение: нежилое, адрес: Российская Федерация, Иркутская область, Усольский район, пос. Новомальтинск, площадью 643 кв.м., было полностью разрушено, уничтожено в полном объеме. На основании чего нежилое здание ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, назначение: нежилое, наименование: Здание ЖДЦ, количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных 0, площадью 643 кв.м., расположенное по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, Усольский район, пос. Новомальтинск, по состоянию на 14.11.2023 не имеет рыночной стоимости, в связи с отсутствием объекта недвижимости;

- отчет № 92-2023/ОКС от 29.12.2023 по определению рыночной стоимости объектов недвижимости - земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, площадь: 398 853 +/- 211 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Усольский, сельское поселение Новомальтинское, пос. Новомальтинск, квартал 6-й, земельный участок 2, по состоянию на 14.11.2023, выполненный оценщиком Янушевским Д.А. – ООО «Правовые решения», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки не соответствует;

- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, площадь: 398 853 +/- 211 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Усольский, сельское поселение Новомальтинское, пос. Новомальтинск, квартал 6-й, земельный участок 2, по состоянию на 14.11.2023 составляет: 25 786 194 (Двадцать пять миллионов семьсот восемьдесят шесть тысяч сто девяносто четыре рубля).

Установлено, что в заключении судебной оценочной экспертизы экспертом Петренко М.А. указано, что объект оценки - нежилое здание ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, по состоянию на 14.11.2023 не имеет рыночной стоимости, в связи с отсутствием объекта недвижимости.

При этом объект недвижимости с кадастровым номером 38:16:000007:1592 состоит на кадастровом учете, право собственности административного истца Зуева Н.В. на данный объект зарегистрировано, что подтверждается выпиской из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, в связи с чем, судом установлено, что проведенная по делу экспертиза вызывает сомнение в обоснованности выводов эксперта.

В соответствии с ч. 2 ст. 83 КАС РФ в случае возникновения сомнений в обоснованности заключения эксперта (комиссии экспертов) или наличия противоречий в выводах эксперта (комиссии экспертов) суд может назначить по тем же вопросам повторную экспертизу, проведение которой поручается другому эксперту (другой комиссии экспертов).

Определением суда от 17.10.2024 была назначена повторная судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Десоф-Консалтинг» - Филипповой Е.И.

В заключении повторной судебной оценочной экспертизы от 28.11.2024, выполненной экспертом ООО «Десоф-Консалтинг» - Филипповой Е.И., указано следующее:

- отчет ООО «Правовые решения» № 92-2023/ОКС от 29.12.2023 об оценке рыночной стоимости нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, площадью 643 кв.м., назначение: нежилое, расположенного по адресу: Иркутская область, Усольский район, пос. Новомальтинск, и земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, площадью: 398 853 +/- 211 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, расположенного по адресу: Иркутская область, муниципальный район Усольский, сельское поселение Новомальтинское, пос. Новомальтинск, квартал 6-й, земельный участок 2, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и Федеральным стандартам оценки;

- рыночная стоимость нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, площадью 643 кв.м., назначение: нежилое, расположенного по адресу: Иркутская область, Усольский район, пос. Новомальтинск, по состоянию на 14.11.2023 составляет (округленно): 1 (один) руб.;

- рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, площадью: 398 853 +/- 211 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственных целей, расположенного по адресу: Иркутская область, муниципальный район Усольский, сельское поселение Новомальтинское, пос. Новомальтинск, квартал 6-й, земельный участок 2, по состоянию на 14.11.2023 составляет (округленно): 15 156 000 (Пятнадцать миллионов сто пятьдесят шесть тысяч) руб.

Согласно заключению повторной судебной оценочной экспертизы от 28.11.2024, выполненной экспертом ООО «Десоф-Консалтинг» - Филипповой Е.И., нежилое здание ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592 фактически представляет собой строительный мусор, в следствие чего рыночная стоимость по состоянию на 14.11.2023 составляет: 1 руб.

Доказательств, опровергающих достоверность величин рыночной стоимости спорных объектов недвижимости, определенных по результатам проведения повторной судебной экспертизы, лицами, участвующими в деле, в порядке, установленном Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации, не представлено.

В качестве обоснования рыночной стоимости спорных объектов недвижимости необходимо руководствоваться результатами повторной судебной оценочной экспертизы, проведенной экспертом ООО «Десоф-Консалтинг» - Филипповой Е.И, поскольку заключение соответствует требованиям действующего законодательства об экспертной и оценочной деятельности, содержит подробное описание проведенного исследования, точное описание объектов исследования и факторов, влияющих на их стоимость, указание на использованные методы оценки и проведенные расчеты, иные сведения, имеющие существенное значение, а также анализ каждого объекта-аналога, использованного при проведении оценки. Заключение основано на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов, изложенные в нем суждения

достаточным образом мотивированы, полученные результаты не допускают неоднозначного толкования, а приведенные в заключении ответы на поставленные вопросы носят исчерпывающий характер. Заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, имеющего квалификацию судебного эксперта, и предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимной связи, суд приходит к выводу, что отчет об оценке ООО «Правовые решения» № 92-2023/ОКС от 29.12.2023, который был представлен административным истцом в ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости», имеет недостатки, которые препятствовали ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» принять решения об определении кадастровой стоимости объектов оценки в размере их рыночной стоимости по данному отчету.

Проверив компетенцию, полномочия и соблюдение процедуры принятия оспариваемых решений, суд приходит к выводу, что оспариваемые решения приняты уполномоченным органом и с соблюдением порядка их принятия. Данные обстоятельства также не оспариваются административным истцом.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что решения ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290, от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 об отказе в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости законны и обоснованны, приняты в соответствии с п. 2 ч. 11 ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237, в связи с чем, требования административного истца о признании незаконными решений ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290, от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 об отказе в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости не подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для удовлетворения административных исковых требований Зуева Н.В. об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости. При этом проанализировав доказательства, представленные в подтверждение размера рыночной стоимости спорных земельного участка и нежилого здания ЖДЦ, суд приходит к выводу, что отчет об оценке не может быть признан доказательством, достоверно устанавливающим кадастровую стоимость предметов спора в размере рыночной. Поскольку имелись обоснованные сомнения в достоверности представленного административным истцом отчета об оценке, с учетом возражений лиц, участвующих в деле, были назначены судебные экспертизы.

При таких обстоятельствах суд, руководствуясь абз. 2 п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28, согласно которому 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, считает необходимым установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, равной его рыночной стоимости, определенной заключением повторной судебной оценочной экспертизы, в размере 15 156 000 руб. по состоянию

на 14.11.2023, установить кадастровую стоимость нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, равной его рыночной стоимости, определенной заключением повторной судебной оценочной экспертизы, в размере 1 руб. по состоянию на 14.11.2023.

Доводы административного истца, что необходимо установить кадастровую стоимость спорных объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, определенной отчетом об оценке, являются необоснованными, поскольку допустимым доказательством, соответствующим требованиям законодательства об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки, достоверно подтверждающим размер рыночной стоимости спорного земельного участка, суд признал заключение повторной судебной оценочной экспертизы.

В соответствии со ст. ст. 17, 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости и применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Согласно ч. 6 ст. 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ днем подачи заявления об оспаривании в комиссию считается день его представления в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации или многофункциональный центр, день, указанный на оттиске календарного почтового штемпеля уведомления о вручении (в случае его направления почтовой связью), либо день его подачи с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", включая портал государственных и муниципальных услуг.

Руководствуясь разъяснениями, изложенными в п. 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», установив, что административный истец обратился в Центр с заявлениями о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости 18.03.2024, приложив к заявлениям отчет об оценке, суд приходит к выводу, что датой подачи заявлений о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости следует считать дату обращения в Центр - 18.03.2024.

Кроме того, на дату вынесения решения расходы по проведению судебной оценочной экспертизы, повторной судебной оценочной экспертизы административным истцом, на которого суд возложил данную обязанность, не оплачены.

Разрешая в соответствии с ч. 3 ст. 178 КАС РФ вопрос о распределении судебных расходов по проведению судебной экспертизы, предварительная оплата которых произведена не была, суд исходит из следующего.

Определением суда от 30.07.2024, не обжалованным, вступившим в законную силу, судебные расходы по проведению судебной оценочной экспертизы экспертом ФБУ «Иркутская лаборатория судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации Петренко М.А. в размере 84 000 руб. возложены на административного истца

Согласно счету № 333 от 23.09.2024 стоимость судебной оценочной экспертизы, проведенной ФБУ «Иркутская лаборатория судебной экспертизы»

Министерства юстиции Российской Федерации, по данному административному делу составляет 60 000 руб.

Определением суда от 17.10.2024, не обжалованным, вступившим в законную силу, судебные расходы по проведению повторной судебной оценочной экспертизы экспертом ООО «Десоф-Консалтинг» Филипповой Е.И. в размере 60 000 руб. также возложены на административного истца Зуева Н.В.

Согласно счету № СУД24-73 от 02.12.2024, стоимость повторной судебной оценочной экспертизы, проведенной ООО «Десоф-Консалтинг», по данному административному делу составляет 60 000 руб.

В соответствии с положениями ч. 11 ст. 49 КАС РФ эксперт или государственное судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от производства экспертизы в установленном судом срок, мотивируя это отказом стороны, на которую судом возложена обязанность по оплате расходов, связанных с проведением экспертизы, произвести оплату экспертизы до ее проведения.

В связи с чем, ФБУ «Иркутская лаборатория судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации, ООО «Десоф-Консалтинг» просят решить вопрос о возмещении расходов по оплате судебной оценочной экспертизы, повторной судебной оценочной экспертизы.

В связи с тем, что административный истец, реализуя свое право на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, представил в суд отчет об оценке, не соответствующий требованиям законодательства об оценочной деятельности, по делу проведены судебная оценочная экспертиза, повторная судебная оценочная экспертиза, стоимость которых не оплачена.

Таким образом, на административного истца необходимо возложить обязанность по оплате судебных расходов по проведению судебной оценочной экспертизы, а также повторной судебной оценочной экспертизы.

Руководствуясь ст. ст. 178-180, 249 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

административные исковые требования
удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 38:16:000007:2186, категория земель: земли населенных пунктов, площадью: 398 853 (+/- 211) кв.м, вид разрешенного использования: для производственных целей, расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, муниципальный район Усольский, сельское поселение Новомальтинское, пос. Новомальтинск, квартал 6-й, земельный участок 2, равной его рыночной стоимости в размере 15 156 000,00 руб. по состоянию на 14.11.2023.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания ЖДЦ с кадастровым номером 38:16:000007:1592, назначение: нежилое, площадью 643 кв.м., расположенного по адресу: Российская Федерация, Иркутская область, Усольский район, пос. Новомальтинск, равной его рыночной стоимости в размере 1 руб. по состоянию на 14.11.2023.

Дата подачи заявления в ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» о пересмотре кадастровой стоимости – 18.03.2024.

В удовлетворении требования о признании незаконными решений ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки объектов недвижимости» от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000290, от 16.04.2024 № ОРС-38/2024/000291 об отказе в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости - отказать.

Взыскать с 02.04.1994 года рождения, место рождения – г. Балаково, Саратовская область в пользу ФБУ «Иркутская лаборатория судебной экспертизы» Министерства юстиции Российской Федерации расходы по проведению судебной оценочной экспертизы в размере 60 000,00 руб.

Взыскать с 02.04.1994 года рождения, место рождения – г. Балаково, Саратовская область в пользу ООО «Десоф-Консалтинг» расходы по проведению повторной судебной оценочной экспертизы в размере 60 000,00 руб.

Решение может быть обжаловано в Пятый апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Иркутский областной суд.

Председательствующий  судья Е.Н. Трофимова

Мотивированное решение изготовлено 25 декабря 2024 г.

Подлинник находится в материалах дела № КА-143/2024 в Иркутском областном суде Секретарь отдела обеспечения судопроизводства по административным делам Иркутского областного суда
Ф.И.О. Лурьева Д.В.
Подпись 

Копия верна:
Решение не вступило в законную силу 25.12.2024 (дата)
Судья Иркутского областного суда Трофимова Е.Н. (ФИО)
Подпись 

