



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

**ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ
ЮГАРЫ СУДЫ**

ул. Пушкина, д.72/2, г. Казань, 420015,
тел. (843) 288-77-77, факс: (843) 288-77-88,
E-mail: vs.tat@sudrf.ru

Пушкин урамы, 72/2, Казан шәһәре, 420015,
тел. (843) 288-77-77, факс: (843) 288-77-88,
E-mail: vs.tat@sudrf.ru

12.04.2021 № 3а-121/2021
(№ 3а-663/2020)

А.Л. Сопов
Курчатова ул., д. 19, кв. 7,
г. Казань, РТ, 420087

Представитель – Т.Ф. Мазитов
Косыгина пр., д. 30, к. 2, пом. 1Н,
г. Санкт-Петербург, 195298

ООО «СтройКапитал»
Минская ул., д. 12, пом. 20,
г. Казань, РТ, 420140

Исполнительный комитет
муниципального образования
«город Казань»
Республики Татарстан
Кремлевская ул., д. 1,
г. Казань, РТ, 420014

Настоящим направляется копия решения Верховного Суда Республики Татарстан от 31 марта 2021 года по административному делу по административному исковому заявлению Андрея Леонидовича Сопова к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Приложение: копия решения.

Судья

Ю.А. Старшая

КОПИЯ



дело № 3а-121/2021
(№ 3а-663/2020)
(16OS0000-01-2020-000463-48)

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Казань

31 марта 2021 года

Верховный Суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Ю.А. Старшой, при секретаре - помощнике судьи Г.Н. Ворожейкиной, рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Андрея Леонидовича Сопова к Министерству земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

А.Л. Сопов является собственником объекта недвижимости – нежилого помещения (подвал № 1), общей площадью 527,6 квадратных метров, с кадастровым номером 16:50:011205:216, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, Вахитовский район, улица Вишневого, дом 59, помещение 1041, поставленного на государственный кадастровый учет 19 февраля 2015 года.

Кадастровая стоимость названного объекта недвижимости определена в соответствии с пунктом 3.1 Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 марта 2011 года № 113.

Указанная кадастровая стоимость установлена по состоянию на 19 февраля 2015 года, рассчитана с применением удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 24 ноября 2014 года № 2572-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости жилого и нежилого назначения (за исключением земельных участков), расположенных на территории Республики Татарстан», и составляет 26 218 311 рублей 70 копеек.

Не согласившись с такой кадастровой стоимостью, административный истец обратился в суд с административным иском заявлением, в котором просил определить кадастровую стоимость этого объекта недвижимости в размере 10 410 184 рубля, равном его рыночной стоимости по состоянию на 19 февраля 2015 года.

В ходе рассмотрения дела А.Л. Сопов административные иски требования уточнил, просил определить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011205:216 в размере 10 872 959 рублей, равном его рыночной стоимости по состоянию на 19 февраля 2015 года, согласно заключению судебной экспертизы.

Представитель административного истца Т.Ф. Мазитов административный иск поддержал.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан М.Т. Сабирзанов административный иск не признал.

Представитель Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» Л.З. Хамидуллина административный иск не признала.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Исполнительный комитет муниципального образования «город Казань» Республики Татарстан, общество с ограниченной ответственностью «СтройКапитал» надлежащим образом и своевременно уведомлены о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание их представители не явились, сведений об уважительности причин неявки не имеется. Суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав административного истца и его представителя, представителей административных ответчиков, изучив доказательства, имеющиеся в материалах дела, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Подпунктом 6 пункта 1 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации здание, строение, сооружение, помещение указаны в качестве объекта налогообложения по налогу на имущество физических лиц.

В силу положений пункта 1 статьи 403 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости.

На основании части 2 статьи 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.

Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в силу абзаца 3 части 11 статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В подтверждение своих доводов административным истцом суду представлен отчет № 142/20 от 1 сентября 2020 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленный обществом с ограниченной ответственностью «Региональная оценка собственности «Эксперт» по инициативе А.Л. Сопова, согласно которому рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011205:216 по состоянию на 19 февраля 2015 года составила 10 410 184 рубля.

На основании ходатайства представителя административного ответчика судом по делу проведена экспертиза для определения достоверности, правильности оценки рыночной стоимости объекта недвижимости в представленном отчете и определения рыночной стоимости объекта недвижимости, в отношении которого утверждена оспариваемая кадастровая стоимость.

Согласно заключению № 378 (2908)/07-4 от 18 февраля 2021 года федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации выявленные в отчете № 142/20 от 1 сентября 2020 года об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленном обществом с ограниченной ответственностью «Региональная оценка собственности «Эксперт» по инициативе А.Л. Сопова, недостатки влияют на уровень точности величины рыночной стоимости объекта недвижимости. Анализ расчетной части представленного отчета показал, что рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011205:216 в размере 10 410 184 рубля по состоянию на 19 февраля 2015 года определена неверно.

Как видно из содержания заключения эксперта, в ходе исследования экспертом применен сравнительный подход, при расчете которым рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011205:216 по состоянию на 19 февраля 2015 года определена без выделения налога на добавленную стоимость в размере 10 872 959 рублей.

В силу части 1 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 пункте 19 постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» Пленумом Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, что обязанность доказать недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, а также величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

Если административный ответчик возражает против удовлетворения заявления, он обязан доказать достоверность сведений об объекте, использованных при определении его кадастровой стоимости, недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных административным истцом, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Согласно части 2 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта должно содержать описание и результаты исследований с указанием примененных методов, сделанные в результате его выводы по поставленным перед экспертом вопросам и обоснование этих выводов.

Заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В соответствии с частями 1 и 3 данной статьи суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств (часть 1).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности (часть 3).

А.Л. Сопов и его представитель с выводами эксперта относительно рыночной стоимости принадлежащего административному истцу на праве собственности объекта недвижимости согласились.

Представитель Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с выводами эксперта не согласился.

По мнению суда, заключение № 378 (2908)/07-4 от 18 февраля 2021 года федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации соответствует требованиям законодательства Российской Федерации о судебно-экспертной деятельности.

Заключение содержит результаты анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, исследования сегмента рынка, а также анализа остальных внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. Корректировки к объектам - аналогам проведены по наиболее существенным ценообразующим факторам, их применение обоснованно, а также подтверждено ссылками на достоверные источники или математические формулы, расчеты не содержат

математических, методических и арифметических ошибок и являются правильными.

Судом не усматривается нарушения экспертом положений статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и статьи 25 Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» при изложении заключения по его форме и содержанию.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, его выводы объективны и обоснованны, исследования проведены всесторонне и в полном объеме в пределах имеющейся у эксперта специальности, оснований сомневаться в его компетенции у суда не имеется.

Ссылка представителя Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан о занижении судебным экспертом итоговой стоимости объекта оценки из-за неправильного отбора объектов-аналогов не может быть принята судом во внимание при вынесении решения, поскольку приведенные им недочеты, имеющиеся, по его мнению, в заключении эксперта, оцениваются в отрыве от контекста. Федеральные стандарты оценки не распространяются на судебно-экспертную деятельность, форму и содержание заключения судебной экспертизы.

Доводы представителя административного ответчика о допущенных экспертом нарушениях при проведении судебной экспертизы не свидетельствуют о том, что такие возможные нарушения повлияли или могли повлиять на итоговые выводы экспертного заключения.

Каких-либо данных, указывающих на то, что избранная экспертом методология оценки привела к неправильному определению рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, в материалах дела не имеется.

Доказательств, опровергающих заявленную рыночную стоимость принадлежащего А.Л. Сопову на праве собственности объекта недвижимости, и сведений о его рыночной стоимости в ином размере административным ответчиком не представлено. Ходатайство о проведении повторной судебной экспертизы заявлено не было.

При оценке заключения № 378 (2908)/07-4 от 18 февраля 2021 года федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации в совокупности с другими доказательствами по делу у суда не возникло сомнения в его правильности или обоснованности.

Принимая во внимание изложенные обстоятельства, суду на основании статьи 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, надлежит принять решение об определении кадастровой стоимости названного объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, установленной заключением № 378 (2908)/07-4 от 18 февраля 2021 года федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации.

А.Л. Сопов обратился в суд с заявлением о пересмотре кадастровой стоимости принадлежащего ему на праве собственности объекта недвижимости

21 сентября 2020 года. Поэтому названные сведения должны быть отражены в резолютивной части настоящего решения суда. Кадастровая стоимость, установленная данным решением суда, подлежит применению в соответствии со статьей 24.20 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Разрешая в соответствии с частью 3 статьи 178 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации вопрос о распределении судебных расходов по проведению судебной экспертизы, предварительная оплата которых произведена не была, суд исходит из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

К таким издержкам, в частности, отнесены суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам (пункт 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В пункте 31 постановления от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» Пленумом Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, что главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных административным истцом, административным ответчиком, разрешается в соответствии с правилами главы 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П в силу требований Конституции Российской Федерации, предъявляемых к обеспечению исполнения обязанности платить законно установленные налоги и сборы (статья 57) и осуществления права на судебную защиту (статья 46) на основе общеправовых принципов равенства и справедливости, сама процедура судебного оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в любом случае не сводится к реализации обратившимся в суд лицом права на ее установление в размере, равном рыночной стоимости этого объекта, а предполагает проверку законности решений и действий, связанных с таким установлением, и обеспечение судебной защиты оспоренных или нарушенных прав.

Положения статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации в той мере, в какой этими положениями фактически исключается возможность присуждения судебных расходов лицу, чье административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости удовлетворено

судом, даже в тех случаях, когда ранее определенная в порядке массовой оценки кадастровая стоимость данного объекта настолько превышает его кадастровую стоимость, установленную судом в размере его рыночной стоимости, что это может свидетельствовать о повлекшей нарушение прав соответствующего лица ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости.

В названном Постановлении также отмечено, что 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.

При этом Конституционный Суд Российской Федерации указал Федеральному законодателю о необходимости внесения в правовое регулирование изменений, направленных на уточнение правил распределения судебных расходов по делам об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере, равном их рыночной стоимости. До настоящего времени изменения в действующее законодательство не внесены, вопрос о том, что считать допустимым диапазоном отклонений, нормативно не урегулирован, в связи с чем суду следует оценивать существенность расхождения по своему внутреннему убеждению с учетом обстоятельств в конкретном случае.

Согласно счету № 3/378 от 11 января 2021 года стоимость услуг федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации по проведению судебной экспертизы по административному делу № За-663/2020 составляет 111 366 рублей.

Как следует из материалов административного дела, расхождение между кадастровой стоимостью спорного объекта недвижимости (26 218 311 рублей 70 копеек) и его рыночной стоимостью (10 872 959 рублей) составляет 2,4 раза, что превышает приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или ее применении к данному объекту недвижимости.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости в размере меньшем, чем их кадастровая стоимость, само по себе не свидетельствует о наличии каких-либо ошибок, допущенных в ходе кадастрового учета, поскольку разница между кадастровой и рыночной стоимостями объектов недвижимости объективно обусловлена использованием различных подходов (методов) оценки. Кадастровая стоимость определяется в ходе массовой

оценки, в то время как рыночная стоимость объектов недвижимости определяется индивидуально, что позволяет учитывать конкретные особенности оцениваемого объекта.

Оценивая существенность расхождения кадастровой и рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 16:50:011205:216, суд приходит к выводу о том, что разница между его рыночной и кадастровой стоимостью (2,4 раза), является значительной, находится за допустимыми пределами диапазона отклонений и указывает на допущенную ошибку в методике определения кадастровой стоимости или при ее применении к данному объекту недвижимости. При этом, абсолютное значение расхождения также следует признать значительным.

При разрешении вопроса о лице, с которого подлежат взысканию судебные расходы по проведению судебной экспертизы в отношении данного объекта недвижимости, суд исходит из следующего.

Как разъяснено в пункте 7 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» административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке. По делам о пересмотре кадастровой стоимости объектов, указанных в статье 24.19 Закона об оценочной деятельности, заинтересованным лицом (административным ответчиком) является орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно пункту 1.2 Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости (утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 марта 2011 года № 113) кадастровая стоимость здания, помещения в случаях, перечисленных в пункте 1.1 настоящего Порядка, определяется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, либо на основании решения данного органа - подведомственными ему государственными бюджетными учреждениями.

Из материалов дела следует, что кадастровая стоимость принадлежащего А.Л. Сопову на праве собственности объекта недвижимости с кадастровым

номером 16:50:011205:216 по состоянию на 19 февраля 2015 года определена актом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 19 февраля 2015 года, исчислена на основании удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденного распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 24 ноября 2014 года № 2572-р «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости жилого и нежилого назначения (за исключением земельных участков), расположенных на территории Республики Татарстан».

Исходя из приведенного правового регулирования, с учетом особенностей правоотношений, связанных с оспариванием кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, суд приходит к выводу о том, что федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» является органом, утвердившим результаты определения кадастровой стоимости данного объекта недвижимости, следовательно, лицом, ответственным за возмещение судебных расходов по производству судебной экспертизы.

В связи с изложенным расходы, связанные с производством судебной экспертизы необходимо отнести на счет административного ответчика - федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Таким образом, с федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации в возмещение расходов по проведению судебной экспертизы подлежит взысканию 111 366 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175-178, 180 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

административное исковое заявление Андрея Леонидовича Сопова об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Определить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения (подвал № 1), общей площадью 527,6 квадратных метров, с кадастровым номером 16:50:011205:216, расположенного по адресу: Республика Татарстан, город Казань, Вахитовский район, улица Вишневого, дом 59, помещение 1041, в размере 10 872 959 рублей по состоянию на 19 февраля 2015 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 21 сентября 2020 года.

Взыскать с федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в пользу федерального бюджетного учреждения Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации в возмещение расходов по проведению судебной экспертизы 111 366 рублей.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме в Четвертый апелляционный суд общей юрисдикции через Верховный Суд Республики Татарстан.

Судья

Ю.А. Старшая

Справка: решение принято судом в окончательной форме 9 апреля 2021 года.

Судья

Ю.А. Старшая

