

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

2 июля 2024 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Павловой О. Н.
при ведении протокола помощником судьи Прорубщиковым Г. А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
по административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью _____ о признании незаконным решения
государственного бюджетного учреждения Ленинградской области
«Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки», установлении
кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной,

установил:

В производстве Ленинградского областного суда находится административное дело по административному исковому заявлению ООО _____ о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 19.01.2024 №ОРС-47/2024/000048 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером: 47:13:1202020:_____, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, г. Тихвин, 1а микрорайон, _____, площадью 1 480 кв.м, по состоянию на 12.10.2023 в размере рыночной стоимости, равной 31 699 000 руб. В обоснование заявленных требований административный истец указывает, что названный объект недвижимости принадлежит ему на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 80 872 478,44 руб. В отчете об оценке №71-2023/ОКС от 07.11.2023 оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А., рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 12.10.2023 определена в размере 31 699 000 руб. Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 19.01.2024 №ОРС-47/2024/000048 отказано в установлении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости в размере рыночной. Административный истец полагает, что оснований для отказа в удовлетворении заявления о пересмотре кадастровой стоимости у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» не имелось, указанные в решении замечания являются необоснованными. Превышение кадастровой стоимости объекта недвижимости над его рыночной стоимостью нарушает права административного истца в связи с увеличением налогового бремени.

По результатам экспертизы, проведение которой по настоящему делу назначено определением Ленинградского областного суда от 15.05.2024,

рыночная стоимость объекта определена на 01.09.2023 в размере 60 315 000 руб.

Представитель административного истца в судебное заседание явился, административные иски поддержал, не возражал против установления кадастровой стоимости в размере, определенном судебной экспертизой.

Представители административного ответчика ГБУ «ЛенКадОценка» Батерин А.С. в судебное заседание явился, требования административного иска не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Ахремчик Д.А., в судебное заседание явился, административные иски не признал, поддержала доводы письменного отзыва на иск.

Представитель заинтересованных лиц Управления Росреестра по Ленинградской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом.

Определив рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, заслушав объяснения присутствующих участников судебного разбирательства, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском о признании недействительными результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском о признании недействительными действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Федеральным законом от 31.07.2020 №269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты» (далее также - Федеральный закон №269-ФЗ) в Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также - Федеральный закон №237-ФЗ) введена статья 22.1, регулирующая вопросы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и оспаривания ее результатов, которая вступила в силу 11.08.2020.

Частью 2 статьи 6 Федерального закона №269-ФЗ до 01.01.2023 устанавливался переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 6 Федерального закона №269-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 (далее также - Решение).

В силу п. 3 ч. 2 ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ с даты, указанной в решении (в случае отсутствия решения - с 01.01.2023), в субъекте Российской Федерации:

- 1) применяются положения ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН;
- 2) не применяются положения ст. 22 Федерального закона №237-ФЗ;
- 3) рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также - Федеральный закон №135-ФЗ) не осуществляется.

Таким образом, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, установленной в рамках государственной кадастровой оценки, проведенной до 01.01.2017 по правилам Федерального закона №135-ФЗ, осуществляется в соответствии с этим законом; оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, установленной в рамках государственной кадастровой оценки, проведенной по правилам Федерального закона №237-ФЗ до окончания переходного периода (до 01.01.2023 либо до даты принятия решения), осуществляется в соответствии со ст. 22 Федерального закона №237-ФЗ.

Если в субъекте Российской Федерации 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, то независимо от того, на основании какого закона определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, оспаривание результатов определения такой кадастровой стоимости возможно только по правилам статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ, то есть после 01.01.2023 или с даты, указанной в решении, может быть оспорено только решение бюджетного учреждения, принятое в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона №237-ФЗ.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ постановлением Правительства Ленинградской области от 11.11.2021 №713 установлена дата перехода к применению на территории Ленинградской области положений ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости – 01.01.2022.

В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 24.08.2017 № 424-р реализация полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости на территории Ленинградской области, осуществляется ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Материалами дела установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости – нежилое здание с кадастровым номером 47:13:1202020: , расположенное по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, г. Тихвин, 1а микрорайон, , площадью 1 480 кв.м.

Кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости определена в размере 80 872 478,44 руб.

В соответствии с отчетом об оценке от 07.11.2023 №71-2023/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А., рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 12.10.2023 определена в размере 31 699 000руб.

Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 19.01.2024 №ОРС-47/2024/000048 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой согласно отчету об оценке от 07.11.2023 №71-2023/ОКС, в связи с допущенными в отчете нарушениями норм действующего законодательства.

15.05.2024 определением Ленинградского областного суда по настоящему административному делу назначено проведение судебной экспертизы для выяснения обстоятельств соответствия представленного административным истцом отчёта, требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности, и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости, проведение которой поручено эксперту

Согласно заключению эксперта от 24.06.2024 №09/2024 представленный административным истцом отчет об оценке от 07.11.2023 №71-2023/ОКС, составленный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, а именно – при составлении отчета допущены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, указанные в разделе V решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 19.01.2024 №ОРС-47/2024/000048. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером 47:13:1202020:621 по состоянию на 12.10.2023 определена экспертом в размере 60 315 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд полагает, что оно соответствует требованиям ч. 2 ст. 82 КАС РФ, содержит подробное описание проведённого исследования и его результаты, с указанием применённых методов, ссылки на использованные нормативные правовые акты и литературу, конкретные ответы на поставленные вопросы.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, длительный стаж экспертной работы. Оснований не доверять представленному заключению судебной экспертизы у суда не имеется.

Таким образом, при рассмотрении заявления административного истца у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» имелись предусмотренные законом основания для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой отчётом оценщика.

Поскольку оспариваемое решение ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» соответствует нормативным правовым актам, прав и законных интересов административного истца не нарушает, оснований для признания его незаконным не имеется.

В соответствии с ч. 15 ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ от 03.06.2016 «О государственной кадастровой оценке» одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В соответствии с п. 24 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» законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

При таких обстоятельствах, 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 (статья 35 ГПК РФ, статья 45 КАС РФ, пункт 3 статьи 3 НК РФ).

Несмотря на производный характер требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, с учетом изложения диспозиции ч. 15 ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ, его разрешение не поставлено в зависимость от разрешения требования о признании решения бюджетного учреждения незаконным.

Учитывая, что причиной обращения с настоящим административным иском в суд послужила необходимость восстановления нарушенных прав административного истца на справедливое налогообложение, суд полагает возможным принять решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в соответствии с заключением судебной экспертизы, а именно в размере 60 315 000 руб. по состоянию на 12.10.2023

Как разъяснено в п.25 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 №28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 13.11.2023 №789 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости на территории Ленинградской области зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, за исключением случаев, предусмотренных частью 3 статьи 11 Федерального закона от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» утверждены результаты вновь проведенной кадастровой оценки, подлежащие применению с 01.01.2024.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 18 Федерального закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в зависимости от оснований их определения применяются, в частности, с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Поскольку с 01.01.2024 подлежат применению сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:1202020:621 согласно постановлению Правительства Ленинградской области от 13.11.2023 №789, то установленная судом кадастровая стоимость в размере равной рыночной стоимости подлежит применению по 31.12.2023.

Таким образом, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

Вместе с тем, судом не разрешен вопрос о распределении расходов по проведению экспертизы.

В соответствии с положениями ст.ст. 111, 112 КАС РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных статьей 107 и частью 3 статьи 109 КАС РФ.

Согласно ч. 1 ст. 103 КАС РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

К издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, отнесены, в частности, суммы, подлежащие выплате экспертам (ст. 106 КАС РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 108 КАС РФ за выполненную экспертами по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения, эксперты получают вознаграждение, которое по смыслу положений ст.ст. 105 и 106 КАС РФ относится к судебным расходам. Размер такого вознаграждения определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами.

Из буквального содержания ч. 1 ст. 111 КАС РФ следует, что положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек не подлежат применению при разрешении требования, подлежащего рассмотрению в порядке, предусмотренном КАС РФ, за исключением требований о взыскании обязательных платежей и санкций (абз. 5 п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»).

По смыслу вышеприведенных процессуальных норм, при разрешении вопроса о взыскании судебных издержек в порядке, предусмотренном ч. 3 ст.108 КАС РФ, когда денежная сумма, подлежащая выплате экспертам, не была предварительно внесена стороной, заинтересованным лицом на счет

суда в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 109 КАС РФ, денежную сумму, причитающуюся в качестве вознаграждения экспертам за выполненную ими по поручению суда экспертизу, суду, по общему правилу, изложенному в ст. 111 КАС РФ, следует взыскивать со стороны, не в пользу которой, был разрешен административный спор.

Часть 3 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ предусматривает обращение с заявлением об установлении рыночной стоимости объекта недвижимости в бюджетное учреждение или многофункциональный центр. В силу части 15 указанной статьи решение бюджетного учреждения 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.

Согласно Обзору судебной практики Верховного Суда РФ №2 (2021), утвержденному Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2021, госпошлина уплачивается по требованию об оспаривании решения бюджетного учреждения независимо от того, заявлено ли также требование об установлении рыночной стоимости на основании пп. 3 части 1 статьи 333.19 Налогового кодекса РФ как при подаче искового заявления имущественного характера, не подлежащего оценке, а также искового заявления неимущественного характера. По требованию об установлении рыночной стоимости государственная пошлина не уплачивается, так как такое требование не носит самостоятельный характер.

При этом в вышеуказанном Обзоре отмечено, что при разрешении данного вопроса о распределении судебных расходов, следует учитывать разъяснения, содержащиеся, в частности, в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», о том, что принципом распределения судебных расходов выступает возмещение судебных расходов лицу, которое их понесло, за счет лица, не в пользу которого принят итоговый судебный акт по делу (например, решение суда первой инстанции, определение о прекращении производства по делу или об оставлении заявления без рассмотрения, судебный акт суда апелляционной, кассационной, надзорной инстанции, которым завершено производство по делу на соответствующей стадии процесса).

Поскольку судом в удовлетворении требования о признании решения бюджетного учреждения незаконным отказано, а требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, в размере, равном его рыночной стоимости не носит самостоятельного характера, суд приходит к выводу, что судебные расходы в данном случае возлагаются на административного истца, как на сторону, не в пользу которой, разрешен административный спор.

Из материалов дела следует, что определением суда от 15.05.2024 обязанность по оплате судебной экспертизы возложена на административного истца.

Административный истец ООО _____ получив сведения о стоимости расходов за производство экспертизы, а также копию определения

о назначении по делу судебной экспертизы, в силу положений статьи 109 КАС РФ платежным поручением от 06.06.2024 №146 внесло денежные средства в сумме 140 000 руб. на депозитный счет Ленинградского областного суда.

Экспертным учреждением _____ представлен счет от 25.06.2024 №09 на сумму 140 000 руб. за проведение судебной экспертизы указанным экспертным учреждением.

Таким образом, денежные средства в сумме 140 000 руб., внесенные административным истцом на депозитный счет Ленинградского областного суда, подлежат перечислению с указанного депозитного счета в пользу _____ за производство судебной экспертизы по настоящему делу.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью _____ – удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером: 47:13:1202020:_____, площадью 1 480 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Тихвинский муниципальный район, Тихвинское городское поселение, г. Тихвин, 1а микрорайон, _____ в размере его рыночной стоимости равном 60 315 000 (тридцать девять миллионов четыреста тысяч) рублей по состоянию на 12 октября 2023 года.

Установленная кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:1202020:_____ подлежит применению по 31 декабря 2023 года.

В удовлетворении административных исковых требований общества с ограниченной ответственностью _____ в остальной части – отказать.

Финансово-бухгалтерскому отделу Ленинградского областного суда на основании счета общества с ограниченной ответственностью _____ произвести оплату экспертизы за счет денежных средств в размере 140 000 (сто сорок тысяч) рублей, внесенных обществом с ограниченной ответственностью _____ (платежное поручение № 146 от 6 июня 2024 года).

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья



О.Н. Павлова