

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

6 ноября 2024 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Петровой Н.Ю.
при секретаре Ганичевой О.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью об оспаривании решения государственного
бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное
учреждение кадастровой оценки», установлении кадастровой стоимости
объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,

установил:

Административный истец общество с ограниченной ответственностью
(далее по тексту –) в лице представителя
обратился Ленинградский областной суд с
административным исковым заявлением, просил признать незаконным
решение Государственного бюджетного учреждения Ленинградской области
«Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 27 июня 2024
года № ОРС-47/2024/000375 об отказе в установлении кадастровой
стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,
установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого
здания, с кадастровым номером 47:07:0167001: площадью 1 268,5 кв.м,
расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,
Куйвозовское сельское поселение, в размере рыночной
стоимости, равной 10 117 000 рублей, по состоянию на 17 мая 2024 года.

В обоснование административного иска указало, что
является собственником указанного нежилого здания.

В Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения
о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости в размере
33 315 472,02 рублей.

обратилось в ГБУ ЛО «Ленинградское областное
учреждение кадастровой оценки» с заявлением об установлении кадастровой
стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,
равной 10 117 000 рублей, указанной в отчете об оценке № 18-2024/ОКС от
23 мая 2024 года, подготовленном оценщиком общества с ограниченной
ответственностью «Правовые решения» Янушевским Денисом
Анатольевичем, по состоянию на дату оценки 17 мая 2024 года.

Решением ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой
оценки» от 27 июня 2024 года № ОРС-47/2024/000375 заявителю отказано в
удовлетворении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта

недвижимости с кадастровым номером 47:07:0167001:83 в размере его рыночной стоимости, содержащейся в отчете об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года.

Превышение кадастровой стоимости земельного участка по сравнению с его рыночной стоимостью приводит к необоснованному увеличению подлежащего уплате административным истцом налога (л.д. 5-11 том 1).

Административным ответчиком ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» представлены письменные возражения на административное исковое заявление, в соответствии с которыми административный ответчик против удовлетворения требований административного иска возражал, ссылаясь на несоответствие представленного отчета об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года нормам действующего законодательства в области оценочной деятельности, использование неполных сведений, допущение расчетных, методических и технических ошибок, повлиявших на итоговый результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости (л.д. 237-239 том 1).

После проведения судебной экспертизы в Ленинградский областной суд поступила правовая позиция административного ответчика, согласно которой выводы эксперта по поставленным вопросам являются обоснованными. При этом административный ответчик не оспаривал сумму рыночной стоимости объекта недвижимости, установленную экспертом, указал, что она может быть установлена и в более высоких ценовых диапазонах (л.д. 197 том 2).

Заинтересованным лицом Правительством Ленинградской области представлены письменные возражения на административное исковое заявление, в соответствии с которым данное заинтересованное лицо полагало административные иски требования не подлежащими удовлетворению (л.д. 14-16 том 2).

Представители административного истца в судебное заседание явились, требования административного иска поддержали, заявили о согласии с заключением судебной экспертизы, пояснили, что на момент рассмотрения настоящего дела является собственником указанного в административном исковом заявлении объекта недвижимости что (л.д. 203 том 2).

Представитель административного ответчика ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» Костин Д.О., представитель заинтересованного лица Правительства Ленинградской области Ахремчик Д.А. в судебное заседание явились, против удовлетворения требований административного искового заявления возражали.

Заинтересованное лицо Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области в судебное заседание не явилось, о времени и месте судебного заседания извещено надлежащим образом (л.д. 192-195 том 2), об отложении судебного заседания не просило.

Выслушав объяснения явившихся участников процесса, исследовав и оценив представленные лицами, участвующими в деле, доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к следующему.

Исходя из положений части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее по тексту - Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ) с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Федеральный закон от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ) юридические лица и граждане вправе обратиться в бюджетное учреждение с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц.

В частности, статьей 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ определен порядок установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, действующий в силу пунктов 1, 3 части 2, части 3 статьи 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ и постановлением Правительства Ленинградской области от 11 ноября 2021 года № 713 «О дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в соответствии с которым установлена дата перехода на территории Ленинградской области - с 1 января 2022 года.

Таким образом, с 1 января 2022 года кадастровая стоимость в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости на территории Ленинградской области по заявлению заинтересованных лиц устанавливается решением соответствующего бюджетного учреждения, которым является ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» и решение которого может быть обжаловано в судебном порядке согласно статье 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

В соответствии с пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости бюджетное учреждение принимает 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.

Порядок и основания установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости определены статьей 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, согласно которой 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 (часть 1). 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 (часть 2). Заявление об установлении рыночной стоимости может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к такому заявлению отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости (часть 7). 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) (часть 11).

В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, предусмотренные пунктом 2 части 11 данной статьи, послужившие основанием для принятия такого решения (часть 12).

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 (часть 15).

В соответствии с пунктом 2 статьи 375 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества по налогу на имущество организаций определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 настоящего Кодекса.

Налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, указанных в абзаце первом настоящего пункта, за налоговый

та
ги
)
в
л
о
,
период 2023 года определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2022 года с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 настоящего Кодекса, в случае, если кадастровая стоимость таких объектов недвижимого имущества, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2023 года, превышает кадастровую стоимость таких объектов недвижимого имущества, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащую применению с 1 января 2022 года, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующих объектов недвижимого имущества увеличилась вследствие изменения их характеристик.

Согласно пункту 1 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая база определяется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, как кадастровая стоимость имущества в отношении следующих видов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них (пункт 1); нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания (пункт 2).

В силу подпункта 1 пункта 7 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определяет на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость (далее в настоящей статье - перечень).

Согласно части 4 статьи 3.1 Областного закона Ленинградской области от 25 ноября 2003 года № 98-оз «О налоге на имущество организаций» налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1000 квадратных метров и помещений в них, включенных в перечень объектов недвижимого имущества, формирование и размещение которого осуществляется в соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации, а также в отношении жилых помещений.

В соответствии с постановлением Правительства Ленинградской области от 4 декабря 2023 года № 861 «Об определении перечня зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год» нежилое здание с

кадастровым номером 47:07:0167001: включено в Перечень зданий (строений, сооружений) и помещений в них, в отношении которых налоговая база определяется как кадастровая стоимость, на 2024 год.

Как следует из материалов дела, _____ является собственником объекта недвижимости – нежилого здания, площадью 1 268,5 кв.м, с кадастровым номером 47:07:0167001: _____, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское сельское поселение, _____ (л.д. 19-21 том 1).

Кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 47:07:0167001: _____ утверждена постановлением Правительства Ленинградской области от 13 ноября 2023 года № 789 и установлена в размере 33 315 472,02 рублей, дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость, - 1 января 2023 года, дата начала применения кадастровой стоимости – 1 января 2024 года (л.д. 23 том 1).

Административный истец является плательщиком налога на имущество организаций, который согласно положениям вышеприведенных нормативно-правовых актов рассчитывается исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

_____ обратилось в ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» с заявлением, поступившим в бюджетное учреждение 30 мая 2024 года, об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:0167001: _____ в размере рыночной стоимости, равной 10 117 000 рублей, по состоянию на 17 мая 2024 года.

К заявлению, в соответствии с требованиями части 5 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, административным истцом был приложен отчет об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года, выполненный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Правовые решения» Янушевским Д.А., согласно которому рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:0167001: _____ составила 10 117 000 рублей по состоянию на дату оценки 17 мая 2024 года (л.д. 40-203 том 1).

27 июня 2024 года ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» принято решение № ОРС-47/2024/000375, в соответствии с которым в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости отказано по основаниям, приведенным в разделе V данного решения, указано, что отчет об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года не соответствует общим требованиям к содержанию отчета об оценке объекта оценки, установленным в статье 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с которыми отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение, в отчет в обязательном порядке включаются сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, а также отчет не соответствует требованиям Федерального стандарта оценки «Процесс

оценки (ФСО III)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V), Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

В том числе указано, что при анализе наиболее эффективного использования на странице 22 отчета отмечено, что рыночная стоимость объекта недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, что противоречит цели оценки. На страницах 39-40 отчета оценщик ссылается на «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2023», на странице 87 отчета оценщик ссылается на «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2020», однако информация данного источника не касается целевого региона / сегмента рынка: оценщик использует данные, полученные методом экспертного опроса оценщиков в Новосибирской области.

При проведении расчетов в рамках затратного подхода выявлены ошибки, нарушающие требования ФСО и приводящие к искажению стоимости объекта оценки: некорректно выполнен подбор объекта-аналога для расчета, объект оценки и объект недвижимости, выбранный в качестве аналога, отличаются назначением и классом качества, составом и вкладом конструктивных элементов в стоимость здания, размером (объем объекта оценки составляет 8 514 куб.м, объем объекта-аналога составляет 83 000 куб.м), неверно выполнена поправка на изменение цен после издания Справочника КО-Инвест-2020, не обосновано отсутствие корректировки на различие в классе качества, применены необоснованные величины функционального устаревания и внешнего устаревания, что приводит к искажению итоговой стоимости объекта оценки, оценить операционную загрузку по данным разового краткосрочного осмотра физически невозможно, дополнительных исследований оценщик не проводил, информации, предоставленной заказчиком, которая бы подтверждала выводы оценщика, в отчете не представлено.

При проведении расчетов в рамках сравнительного подхода выявлены ошибки, нарушающие требования ФСО: на скриншотах объявлений о продаже объектов-аналогов № 1, № 2, № 3 (страницы 68, 82-83 отчета) отсутствуют отметки-признаки, свидетельствующие о датах объявлений, указание в отчете на то, что объявления опубликованы и актуальны на дату оценки (страницы 70, 84 отчета) являются декларативными и ничем не подтвержденными, использование в расчетах лишь ряда доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке, применение в расчетах объектов-аналогов, требующих существенных корректировок, ведет к искажению стоимости объекта оценки, использование объектов сравнения, относящихся к категории рынка недвижимости,

отличной от категории объекта оценки, ведет к недостоверности выводов о диапазоне стоимости, сделанных в рамках такого исследования.

Кроме того, в отчете допущены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, непосредственно не повлиявшие на итоговый результат определения рыночной стоимости: процесс обоснования отнесения объекта оценки к классу качества «Есоном» не указан в отчете, что нарушает требования справочника УПСС (укрупненных показателей стоимости строительства).

Таким образом, представленный отчет об оценке нельзя признать документом, содержащим сведения доказательственного значения, составленным в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а итоговую величину полученной оценщиком рыночной стоимости признать достоверной. Полученная оценщиком рыночная стоимость объекта оценки искажена (л.д. 25-38 том 1).

С целью разрешения вопроса о соответствии требованиям законодательства отчета об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года определением суда от 9 сентября 2024 года была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью (л.д. 23-28 том 2).

На разрешение эксперта поставлены вопросы о соответствии отчета об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, и об определении рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:0167001:83 по состоянию на 17 мая 2024 года в случае несоответствия отчета требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности.

Согласно заключению судебного эксперта № 12/2024 от 10 октября 2024 года при составлении отчета об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года оценщиком были допущены использование неполных и (или) недостоверных сведений, расчетные или иные ошибки, иные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, приведенные в решении ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 27 июня 2024 года № ОРС-47/2024/000375 в качестве оснований к отказу в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:0167001 в размере его рыночной стоимости. Данные нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости указанного объекта оценки.

Также в отчете об оценке № 18-2024/ОКС от 23 мая 2024 года имеются иные нарушения требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:0167001:

Рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:0167001 по состоянию на 17 мая 2024 года составляет 18 400 000 рублей (л.д. 42-184 том 2).

Согласно статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в их совокупности.

В соответствии со статьей 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации заключение эксперта должно содержать описание и результаты исследований с указанием примененных методов, выводы по поставленным перед экспертом (комиссией экспертов) вопросам и обоснование этих выводов. Заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса. Несогласие суда с заключением эксперта (комиссии экспертов) должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Экспертные заключения оцениваются судом по его внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании каждого отдельно взятого доказательства, собранного по делу, и их совокупности с характерными причинно-следственными связями между ними и их системными свойствами. Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соблюдения процессуального порядка назначения экспертизы, соблюдения процессуальных прав лиц, участвующих в деле, соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу о том, что данное заключение является допустимым доказательством, так как оно выполнено экспертом, который имеет соответствующую квалификацию, образование, стаж работы по специальности, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Выводы эксперта подробно мотивированы, содержат ссылки на исследованную документацию, ответ на поставленные перед экспертом вопросы изложены ясно, понятно, не содержат неоднозначных формулировок.

При определении рыночной стоимости эксперт применил затратный подход. В экспертном заключении приведено подробное обоснование выбора объектов-аналогов и их описание. Экспертом проведены корректировки в рамках затратного подхода на отсутствие отопления, водоснабжения, степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ, различие в высоте этажа, применены коэффициент разницы в площади (объеме), поправка на региональное различие в уровне цен, прирост уровня

цен, поправки с учетом физического износа, доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, прибыли предпринимателя.

Рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода определена с использованием метода сравнительной единицы.

Суд учитывает, что каких-либо дополнительных доказательств, которые могли бы быть предоставлены эксперту на исследование, после проведения судебной экспертизы не представлено, заключение противоречий не содержит, экспертом даны ответы на поставленные вопросы, неясностей ответы не содержат.

Доказательств, опровергающих выводы эксперта, в материалы дела не представлено.

Поскольку представленный административным истцом отчет об оценке составлен с нарушением действующего законодательства, что подтверждено в результате проведения судебной экспертизы, у ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» имелись основания, предусмотренные пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ, для отказа в удовлетворении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, оспариваемое решение было принято уполномоченным учреждением с соблюдением порядка и формы его принятия, суд приходит к выводу о том, что имеются основания для отказа в удовлетворении административного искового заявления в части признания незаконным решения ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 27 июня 2024 года № ОРС-47/2024/000375.

Вместе с тем поскольку сторонами не оспаривается размер рыночной стоимости объекта недвижимости, установленный в соответствии с заключением судебной экспертизы, то суд приходит к выводу о наличии оснований для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости согласно заключению судебной экспертизы.

В соответствии с частью 1 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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 настоящего Кодекса.

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

Суммы, подлежащие выплате экспертам, расходы на оплату услуг представителей, а также другие признанные судом необходимыми расходы относятся к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела (пункты 1, 4, 7 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Поскольку в удовлетворении требования административного искового заявления о признании незаконным решения ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки», которым административному истцу было отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, надлежит отказать, при этом требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости, равной его рыночной стоимости, является производным, не носит самостоятельного характера и на порядок распределения между сторонами судебных расходов не влияет, суд приходит к выводу о том, что судебные расходы должны быть отнесены на административного истца.

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

решил:

отказать в удовлетворении требования административного искового заявления общества с ограниченной ответственностью о признании незаконным решения государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 27 июня 2024 года № ОРС-47/2024/000375 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 47:07:0167001: расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, Куйвозовское сельское поселение, в размере его рыночной стоимости, равной 18 400 000 (восемнадцать миллионов четыреста тысяч) рублей по состоянию на 17 мая 2024 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции путем подачи апелляционной жалобы через Ленинградский областной суд в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья



Н.Ю. Петрова

Решение в окончательной форме изготовлено 15 ноября 2024 года.