Ленинградский областной суд

Дело № 3а-34/2025
УИД 47OS0000-01-2024-000672-68

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург 9 апреля 2025 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Павловой О.Н.
при секретаре Ганичевой О.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению
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 Надоршина Р.А. о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000429 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 47:14:0302006: расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, 7-й Триумфальный проезд, дом по состоянию на 01.08.2024, в размере 6 632 000 руб. В обоснование заявленных требований административный истец указывает, что вышеназванный объект недвижимости принадлежит ему на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 17 474 561,26 руб. В отчете об оценке от 12.08.2024 №34-2024/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.08.2024 определена в размере 6 632 000 руб. Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000429 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной на основании представленного отчета об оценке. 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 административного истца в связи с увеличением налогового бремени.

По результатам экспертизы, проведение которой по настоящему назначено определением Ленинградского областного суда от 13.01.2 рыночная стоимость объекта недвижимости определена по состоянию 01.08.2024 в размере 8 630 000 руб.

Административный истец в судебное заседание не явился, извещен, заявлений об отложении судебного заседания в адрес суда не направил.

Представитель административного ответчика ГБУ «ЛенКадОценка» Качанов Д.Ю. в судебное заседание явился, требования административного иска не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Хлевникова О.Б. в судебное заседание явилась, административные исковые требования не признала, поддержала доводы письменного отзыва на иск.

Представитель заинтересованного лица Управления Росреестра по Ленинградской области, заинтересованные лица

в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела. Заявлений об отложении слушания дела или сведений об уважительности причин неявки от заинтересованных лиц в суд не поступало.

Определив рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, выслушав 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 исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании 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.

Если в субъекте Российской Федерации принято решение о дате перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ

ля 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».

Судом установлено, что административный истец до 16.10.2024 являлся собственником здания с кадастровым номером 47:14:0302006: площадью 247,7 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, 7-й Триумфальный проезд, дом с 16.10.2024 правообладателями объекта недвижимости являются

Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:14:0302006: составляет 17 474 561,26 руб.

В соответствии с отчетом об оценке от 12.08.2024 №34-2024/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.08.2024 определена в размере 6 632 000 руб.

Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000429 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой согласно отчету об оценке, 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.

13.01.2025 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 недвижимости, проведение которой поручено эксперту

Согласно заключению эксперта от 20.02.2025 №17/ представленный административным истцом отчет об оценке от 12.08.2 №34-2024/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. 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 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000429. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 47:14:0302006:3543 по состоянию на 01.08.2024 определена экспертом в размере 8 630 000 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 РФ 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

казано 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 8 630 000 руб. по состоянию на 01.08.2024

Таким образом, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

Вместе с тем, экспертной организацией заявлено ходатайство о возмещении расходов на проведение судебной экспертизы в размере 90 000 руб.

Разрешая заявленное ходатайство о возмещении судебных расходов на проведение экспертизы, суд учитывает следующее.

Частью 1 статьи 103 КАС РФ предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

В силу ст. 106 КАС РФ к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся, в том числе суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

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 относятся 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 рассмо
дела»).

По смыслу вышеприведенных процессуальных норм, при разре
вопроса о взыскании судебных издержек в порядке, предусмотренном
ст.108 КАС РФ, когда денежная сумма, подлежащая выплате экспертам
была предварительно внесена стороной, заинтересованным лицом на с
суда в порядке, предусмотренном ч. 1 ст. 109 КАС РФ, денежную сумм
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 Российской Федерации №2 (2021), утвержденной 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 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.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным удовлетворить ходатайство и взыскать с в пользу данного эксперта расходы на проведение судебной экспертизы в размере 90 000 руб.

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

решил:

административное исковое заявление – удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером: 47:14:0302006: , расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, 7-й Триумфальный проезд, д. площадью 247,7 кв.м, в размере его рыночной стоимости равном 8 630 000 (восемь миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей по состоянию на 1 августа 2024 года.

В удовлетворении административных исковых требований в остальной части – отказать.

Взыскать с в пользу общества с ограниченной ответственностью расходы на проведение судебной экспертизы в размере 90 000 (девяносто тысяч) рублей.

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

В окончательной форме решение изготовлено 18 апреля 2025 года

КОПИЯ ВЕРНА
Подлинник