

Дело № 3а-39/2025
УИД 47OS0000-01-2024-000757-07



**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

26 марта 2025 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Павловой О.Н.
при ведении протокола помощником судьи Рахматуллиной Ю.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 незаконными решений ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 27.11.2024 №ОРС-47/2024/000462 и №ОРС-47/2024/000463 об отказе в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной, об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости (нежилого помещения) с кадастровым номером 47:07:1301034: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пожвинская, по состоянию на 05.08.2024 в размере 16 061 000 руб., и объекта недвижимости (нежилого помещения с кадастровым номером 47:07:1301034: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пожвинская, по состоянию на 05.08.2024 в размере 19 217 000 руб.

В обоснование заявленных требований административный истец указывает, что вышеназванные объекты недвижимости принадлежат ООО на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301034:32 составляет 30 940 599,04 руб., объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301034:36 – 41 494 502,76 руб. В отчете об оценке от №38-2024/ОКС от 23.08.2024 оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:07:1301034:32 и 47:07:1301034:36 по состоянию на 05.08.2024 определена в размере 16 061 000 руб. и 19 217 000 руб., соответственно. Решениями ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 27.11.2024 №ОРС-47/2024/000462 и №ОРС-47/2024/000463 административному истцу отказано

в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в рыночной на основании представленного отчета об оценке. ООО

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 объектов недвижимости над 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 03.02.2025, по состоянию на 05.08.2024 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301034: определена в размере 24 900 000 руб., объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301034: – 29 400 000 руб.

Представитель административного истца Зеленчук О.В. в судебное заседание явился, требования административного иска поддержал.

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 в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела. Заявлений об отложении слушания дела или сведений об уважительности причин неявки от заинтересованного лица в суд не поступало.

Определив рассмотреть дело в отсутствие неявившегося лица, 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 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 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 принадлежат объекты недвижимости:

нежилого помещения с кадастровым номером 47:07:1301034: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пожвинская, ...

нежилого помещения с кадастровым номером 47:07:1301034: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пожвинская,

Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301034: определена в размере 30 940 599,04 руб., объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301034: – в размере 41 494 502,76 руб.

В соответствии с отчетом об оценке №38-2024/ОКС от 23.08.2024 оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:07:1301034: и 47:07:1301034: по состоянию на 05.08.2024 определена в размере 16 061 000 руб. и 19 217 000 руб., соответственно.

Решениями ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 27.11.2024 №ОРС-47/2024/000462 и №ОРС-47/2024/000463 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере

рыночной на основании представленного отчета об оценке, в котором допущены нарушениями норм действующего законодательства.

03.02.2025 определением Ленинградского областного суда в настоящему административному делу назначено проведение судебной экспертизы для выяснения обстоятельств соответствия представленному административным истцом отчёта, требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности, и установления кадастровой стоимости объектов недвижимости, проведение которой поручено эксперту ООО «_____».

Согласно заключению эксперта от 11.03.2025 №22/2025 представленный административным истцом отчет об оценке от №38-2024/ОКС от 23.08.2024 оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского 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 решений ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 27.11.2024 №ОРС-47/2024/000462 и №ОРС-47/2024/000463. При этом рыночная стоимость объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:07:1301034: и 47:07:1301034: по состоянию на 05.08.2024 определена в размере 24 900 000 руб. и 29 400 000 руб., соответственно.

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 объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:07:1301034: и 47:07:1301034: по состоянию на 05.08.2024 в размере рыночной стоимости в соответствии с заключением судебной экспертизы, а именно в размере 24 900 000 руб. и 29 400 000 руб., соответственно.

Таким образом, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

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

решил:

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

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения с кадастровым номером: 47:07:1301034: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пожвинская, _____ в размере его рыночной стоимости равном 24 900 000 (двадцать четыре миллиона девятьсот тысяч) рублей по состоянию на 5 августа 2024 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения с кадастровым номером: 47:07:1301034: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Пожвинская, _____ в размере его рыночной

пронумеровано и скреплено
печатью: 2 листа (об)

Судья: О.Н. Павлова

стоимости равном 29 400 000 (двадцать девять миллиона четыреста тысяч) рублей по состоянию на 5 августа 2024 года.

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

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 9 апреля 2025 года

