

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

30 июля 2024 года

Ленинградский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Петровой Н.Ю.  
при секретаре Черкасовой Е.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ (далее по тексту -  
\_\_\_\_\_) в лице представителя \_\_\_\_\_ обратился  
в суд с административным исковым заявлением, в котором просил признать  
незаконным решение государственного бюджетного учреждения  
Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой  
оценки» (далее по тексту - ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение  
кадастровой оценки») от 12 января 2024 года № ОРС-47/2024/000005 об  
отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в  
размере его рыночной стоимости, установить кадастровую стоимость  
объекта недвижимости – нежилого здания, площадью 1369,3 кв.м, с  
кадастровым номером 47:13:0000000:\_\_\_\_\_, расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Тихвинский район, город Тихвин, \_\_\_\_\_ строение  
\_\_\_\_\_ в размере его рыночной стоимости, равной 23 359 000 рублей, по  
состоянию на 12 октября 2023 года.

В обоснование административного иска \_\_\_\_\_ указал, что  
является собственником нежилого здания, площадью 1369,3 кв.м, с  
кадастровым номером 47:13:0000000:\_\_\_\_\_ расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Тихвинский район, город Тихвин, \_\_\_\_\_ строение  
\_\_\_\_\_.

В Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения  
о кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости в размере  
67 176 362,75 рублей.

\_\_\_\_\_ обратился в ГБУ ЛО «Ленинградское областное  
учреждение кадастровой оценки» с заявлением об установлении кадастровой  
стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,  
равной 23 359 000 рублей, указанной в отчете об оценке № 70-2023/ОКС от  
7 ноября 2023 года, подготовленном оценщиком общества с ограниченной  
ответственностью «Правовые решения» Янушевским Денисом  
Анатольевичем, по состоянию на дату оценки 12 октября 2023 года.

Решением ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 12 января 2024 года № ОРС-47/2024/000005 заявителю отказано в удовлетворении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:0000000:4069 в размере его рыночной стоимости, содержащейся в отчете об оценке № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 года.

Превышение кадастровой стоимости земельного участка по сравнению с его рыночной стоимостью приводит к необоснованному увеличению подлежащего уплате административным истцом налога (л.д. 7-11 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 № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 года нормам действующего законодательства в области оценочной деятельности, использование неполных сведений, допущение расчетных, методических и технических ошибок, повлиявших на итоговый результат определения рыночной стоимости (л.д. 141-143 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. 118-119 том 3).

Заинтересованным лицом Правительством Ленинградской области представлен письменный отзыв на административное исковое заявление, в соответствии с которым данное заинтересованное лицо полагало, что административные иски требования не подлежащими удовлетворению (л.д. 94-95, 99-101 том 2).

Административный истец в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом (л.д. 98, 101-103 том 3), об отложении судебного заседания не просил.

Представитель административного истца в судебное заседание явился, требования административного иска поддержал, заявил о согласии с заключением судебной экспертизы, пояснил, что на момент рассмотрения настоящего дела является собственником указанного в административном исковом заявлении объекта недвижимости что (л.д. 122-123 том 3).

Представитель административного ответчика ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» Качанов Д.Ю., представитель заинтересованного лица Правительства Ленинградской области Хлевников О.Б. 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. 110, 111 том 3), 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 учётом 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 силу подпункта 6 пункта 1 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц признается расположенное в пределах муниципального образования (города федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя,

федеральной территории "Сириус") следующее имущество: иные здание, строение, сооружение, помещение.

В соответствии с пунктом 1 статьи 403 Налогового кодекса Российской Федерации, если иное не установлено настоящим пунктом, налоговая база по налогу на имущество физических лиц определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Налоговая база в отношении объекта налогообложения за налоговый период 2023 года определяется как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2022 года с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей, в случае, если кадастровая стоимость такого объекта налогообложения, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января 2023 года, превышает кадастровую стоимость такого объекта налогообложения, внесенную в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащую применению с 1 января 2022 года, за исключением случаев, если кадастровая стоимость соответствующего объекта налогообложения увеличилась вследствие изменения его характеристик.

Как следует из материалов дела, \_\_\_\_\_ является собственником объекта недвижимости – нежилого здания, площадью 1369,3 кв.м, с кадастровым номером 47:13:0000000:\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Ленинградская область, Тихвинский район, город Тихвин, \_\_\_\_\_ (л.д. 21-23 том 1).

Кадастровая стоимость данного нежилого здания утверждена постановлением Правительства Ленинградской области от 8 ноября 2021 года № 706 и установлена в размере 67 176 362,75 рублей, дата начала применения кадастровой стоимости – 1 января 2022 года (л.д. 19 том 1).

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

\_\_\_\_\_ обратился в ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» с заявлением, поступившим в бюджетное учреждение 13 декабря 2023 года, об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:0000000:\_\_\_\_\_ в размере рыночной стоимости, равной 23 359 000 рублей, по состоянию на 12 октября 2023 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 № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 года, выполненный оценщиком общества с ограниченной ответственностью «Правовые решения» Янушевским Д.А., согласно которому рыночная

стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:0000000: составил 23 359 000 рублей по состоянию на дату оценки 12 октября 2023 года (л.д. 37-116, 189-250 том 1, л.д. 1-93 том 2).

12 января 2024 года ГБУ ЛО «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» принято решение № ОРС-47/2024/000005, соответствию 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 № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 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 отчете в обязательном порядке включаются сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки, а также отчет не соответствует требованиям Федерального стандарта оценки «Структура отчета об оценке объектов недвижимости в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО II)», Федерального стандарта оценки «Задание на оценку» (ФСО III), Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО IV), Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО V), Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2016 года № 200, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО VII)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

В том числе указано, что при составлении отчета нарушен пункт 3 Федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», в котором перечисляется, что должно быть указано в задании на оценку. В отчете не указана информация, которая согласно подпункту 2 пункта 3 ФСО IV должна быть указана в задании на оценку: «...цель оценки, которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо) ...». На страницах 4-6 отчета представлено задание на оценку, в котором отсутствует ссылка на статью 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

В задании на оценку в нарушение статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ указано, что оценка производится для оспаривания кадастровой стоимости в соответствии со статьей 22 Федерального закона № 237-ФЗ, в то время как отчет представлен для установления бюджетным учреждением кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

Оценщиком нарушен пункт 3 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»: расчет функционального износа составлен без объяснений.

того, как были рассчитаны удельные веса факторов внешнего устаревания, без обоснования ненулевых значений износа по факторам функционального устаревания, с применением устаревших строительных норм и правил.

В отчете отсутствуют пояснения относительно выбора шкалы для оценки загрузки, какая загрузка является нормативной, при каком показателе загрузки возникает внешний износ. Представленное обоснование о неостребованности рынком помещений на втором этаже не обосновывает «среднюю» операционную загрузку.

Нарушен подпункт «б» пункта 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в части подбора объектов-аналогов, которые должны относиться к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Нарушены подпункты «д» и «е» пункта 22 ФСО № 7: в тексте отчета нет пояснения, по каким критериям было выполнено отнесение объектов-аналогов и объекта оценки к той или иной функциональной зоне в пределах города.

Нарушен подпункт «в» пункта 23 ФСО № 7, что привело к искажению рыночной стоимости объекта в отчете. Оценщиком использованы среднерыночные данные при расчете арендопригодной площади объекта оценки, при наличии поэтажных планов помещений, что приводит к увеличению погрешности расчета. При обосновании величины потерь при сборе арендной платы оценщик использует данные Новосибирской области, относящиеся к 2020 году. Значение корректировки должно быть подтверждено рыночными данными на 2023 год по рынку Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Нарушен пункт 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»: минимальная и максимальная скорректированные арендные ставки объектов-аналогов в рамках расчета стоимости объекта оценки сравнительным подходом отличаются более чем в два раза, не проведен анализ такого расхождения, средневзвешенное не может являться рыночной величиной арендной ставки без обоснования такого решения оценщиком, и приводит к искажению рыночной стоимости объекта оценки.

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 существенно искажена (л.д. 25-35 том 1).

С целью разрешения вопроса о соответствии требованиям законодательства отчета об оценке № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 года определением суда от 16 мая 2024 года была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено эксперту общества с ограниченной ответственностью (л.д. 149-154 том 2).

На разрешение эксперта поставлены вопросы о соответствии отчета об оценке № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 года требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, и определении рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:0000000: по состоянию на 12 октября 2023 года в случае несоответствия отчета требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности.

Согласно заключению судебного эксперта № 08/2024 от 24 июня 2024 года при составлении отчета об оценке № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 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 «ЛенКадОценка» от 12 января 2024 года № ОРС-47/2024/000005 в качестве оснований к отказу в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:0000000: в размере его рыночной стоимости. Данные нарушения повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости указанного объекта оценки.

Также в отчете об оценке № 70-2023/ОКС от 7 ноября 2023 года имеются иные нарушения требований федеральных стандартов оценки предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, 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 47:13:0000000: .

Рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:13:0000000: по состоянию на 12 октября 2023 года составляет 41 406 000 рублей (л.д. 165-250 том 2, л.д. 1-91 том 3).

Согласно статье 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном 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 и доходный подходы. В экспертном заключении приведено подробное обоснование выбора объектов-аналогов и их описание. Экспертом проведены корректировки в рамках затратного подхода на различие в высоте этажа, различие в площади (объеме), региональное различие в уровне цен, прирост уровня цен, физический износ, долю стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, прибыль предпринимателя. Экспертом проведены корректировки в рамках доходного подхода на заполняемость арендопригодных площадей, операционные расходы, коэффициент капитализации, а также на условия рынка (по параметру «сделка/предложение»), близость остановки общественного транспорта, качество отделки помещений.

Рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках затратного подхода определена с использованием метода сравнительной единицы, в рамках доходного подхода определена методом прямой капитализации.

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 заявлений о установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере ее рыночной стоимости, оспариваемые решения были приняты уполномоченным учреждением с соблюдением порядка и формы их 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 12 января 2024 года № ОРС-47/2024/000005.

Вместе с тем поскольку сторонами не оспаривается размер рыночной стоимости объектов недвижимости, установленный в соответствии с заключением судебной экспертизы, то суд приходит к выводу о наличии оснований для установления кадастровой стоимости объектов 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 административное учреждение кадастровой оценки отказало истцу в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, надлежит отказать, поскольку требование об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости, равной их рыночной стоимости, является производным, 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.

Из материалов настоящего административного дела усматривается, что согласно счету общества с ограниченной ответственностью от 25 июня 2024 года стоимость проведения судебной экспертизы на настоящему административному делу составила 140 000 рублей (л.д. 1 том 2).

На депозитный счет Ленинградского областного суда, предназначенный для перечисления денежных средств для оплаты экспертиз административным истцом, перечислены денежные средства

в сумме 140 000 рублей, что подтверждается платежным поручением от 19 апреля 2024 года № 120 (л.д. 104, 125 том 2).

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу о наличии оснований для перечисления в пользу общества с ограниченной ответственностью денежных средств, находящихся на депозитном счете Ленинградского областного суда, являющихся судебными расходами по оплате судебной экспертизы, в размере 140 000 рублей.

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

**решил:**

отказать в удовлетворении требования административного искового заявления о признании незаконным решения государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 12 января 2024 года № ОРС-47/2024/000005 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 47:13:0000000: \_\_\_\_\_ расположенного по адресу: Ленинградская область, Тихвинский район, город Тихвин, мкр. 1а, \_\_\_\_\_ в размере его рыночной стоимости, равной 41 406 000 (сорок один миллион четыреста шесть тысяч) рублей по состоянию на 12 октября 2023 года.

Перечислить денежные средства, находящиеся на депозитном счете Ленинградского областного суда, являющиеся судебными расходами по оплате судебной экспертизы, в пользу общества с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_ в размере 140 000 (сто сорок тысяч) рублей.

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 9 августа 2024 года.