

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

09 февраля 2024 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи
при секретаре

Ночевника С.Г.,
Черкасовой Е.С.,

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» и установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,

установил:

ООО обратилось в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением о признании незаконным решение ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 21.08.2023 № ОРС-47/2023/000226 (далее - Решение) об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301143: в размере рыночной стоимости и установлении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости в размере рыночной стоимости равной 54 107 000 руб.

В обоснование заявленных требований ООО указало, что является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301143: площадью 1442,40 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,

Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость вышеуказанного объекта недвижимости составляет 89 723 943, 89 руб. Как следует из отчета об оценке № 47-2023/Н от 23.06.2023 (далее - Отчет) рыночная стоимость объекта недвижимости на 19.06.2023 составляет 54 107 000 руб. Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 21.08.2023 № ОРС-47/2023/000226 отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, установленной в Отчете, в связи с несоответствием представленного Отчета требованиям федеральных стандартов оценки. Административный истец полагает, что превышение кадастровой стоимости объекта недвижимости над рыночной стоимостью, нарушает его права, поскольку приводит к уплате необоснованно завышенных налоговых платежей.

В письменном отзыве административный ответчик ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» просил в удовлетворении заявленных требований отказать, ввиду несоответствия представленного Отчета нормам действующего законодательства в области оценочной деятельности, использовании неполных сведений, допущении расчетных и иных ошибки, повлиявших на итоговый результат определения рыночной стоимости.

После проведения судебной экспертизы в Ленинградский областной суд поступила правовая позиция, согласно которой административный ответчик считает выводы эксперта по поставленным вопросам обоснованными. При этом ГБУ «ЛенКадОценка» не оспаривает размер рыночной стоимости объекта недвижимости, установленную экспертом, полагая, что она может быть установлена и в более высоких ценовых диапазонах.

В судебное заседание представитель заинтересованного лица Управления Росстрстра по Ленинградской области, будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени судебного заседания, не явился, в связи с чем, суд определил рассмотреть дело в его отсутствие.

Присутствующий в судебном заседании представитель административного истца ООО настаивал на удовлетворение заявленных требований с учетом заключения судебной экспертизы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости.

Представитель административного ответчика ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» Костин Д.О. судебном заседании возражал против признания Решения незаконным. Указал, что не оспаривает размер рыночной стоимости, определенный судебной экспертизой.

Представитель Правительства Ленинградской области Большакова О.А. судебном заседании поддержала позицию административного ответчика.

В соответствии со ст.372 Налогового кодекса РФ налог на имущество организаций устанавливается Налоговым кодексом РФ и законами субъектов Российской Федерации, вводится в действие в соответствии с настоящим Кодексом законами субъектов Российской Федерации и с момента введения в действие обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта Российской Федерации, если иное не предусмотрено статьей 372.1 Налогового кодекса РФ.

На территории Ленинградской области областным законом Ленинградской области от 25.11.2003 № 98-оз «О налоге на имущество организаций» с 01.01.2004 введен налог на имущество организаций.

Согласно п.2 ст.375 Налогового кодекса РФ, если иное не установлено настоящим пунктом, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества 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 Налогового кодекса РФ.

Оспариваемая административным истцом кадастровая стоимость нежилого помещения является действующей, результаты определения кадастровой стоимости которого затрагивают права и законные интересы ООО в сфере налогообложения. В этой связи административный истец вправе требовать установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 08.11.2021 № 706 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Ленинградской области» утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных

участков), расположенных на территории Ленинградской области, по состоянию на 01.01.2021.

Согласно ст.6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 01.01.2026 устанавливается переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ) с учетом следующих особенностей: в течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (далее - решение); с даты, указанной в решении, в субъекте Российской Федерации: а) применяются положения статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости; б) не применяются положения статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ; в) 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 статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" не осуществляется.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 11.11.2021 № 713 установлена дата перехода к применению на территории Ленинградской области положений ст. 22.1 Федерального закона от 03.07.2026 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 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».

В ч.1 ст.22.1 Федерального закона № 237-ФЗ указано, что кадастровая стоимость здания может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридического лица, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этого лица.

Бюджетное учреждение вправе принять решение 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 (п.2 ч.11 ст.22.1 Федерального закона № 237-ФЗ).

В соответствии с ч.15 ст.22.1 Федерального закона № 237-ФЗ 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.

Судом установлено, что 30.10.2015 за ООО зарегистрировано право собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301143: расположенный по адресу: Ленинградская область, Ленинградская область, Всеволожский район,

Наименование – нежилое помещение, назначение – нежилое, кадастровая стоимость согласно выписке из ЕГРН составляет 89 723 943, 89 руб.

21.07.2023 обратился в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301143: в размере его рыночной стоимости, составляющей на 19.06.2023 54 107 000 руб., приложив Отчет, выполненный членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки» Янушевским Д.А.

21.08.2023 ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» принято решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости по следующим основаниям:

1) в разделе 2 Отчета «Задание оценщику» (страницы 5-7 отчета) указано: «вид стоимости (предпосылки стоимости): рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о наиболее эффективном использовании». Указанная оценка стоимости противоречит цели оценки. В соответствии с пунктом 20 ФСО № 7 «рыночная стоимость объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта». В соответствии с пунктом 17 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 «с учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании...». В соответствии с пунктом 21 ФСО II «предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного,...должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке...и соответствовать цели оценки»;

2) нарушена статья 11 Федерального закона № 135-ФЗ, в рамках доходного и сравнительного подходов, допущены методические и расчетные ошибки, которые привели к искажению стоимости объектов; приведены неполные/недостоверные сведения относительно объектов оценки и объектов аналогов;

3) нарушено положение подпункта «в» пункта 22 ФСО № 7;

4) нарушен пункт 10 ФСО III;

5) отчет содержит технические ошибки.

В Решении указано, что данный Отчет нельзя признать документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговую величину признать достоверной. Полученная оценщиком рыночная стоимость объекта оценки искажена.

Определением Ленинградского областного суда от 28.11.2023 по настоящему административному делу назначена судебная экспертиза, проведение которой

поручено эксперту. Согласно заключению эксперта № 0110.Э.23 от 08.01.2024 при составлении Отчета допущено использование неполных и (или) недостоверных сведений, расчетные или иные ошибки, иные нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, приведённые в Решении в качестве оснований к отказу в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301143: в размере его рыночной стоимости. Данные нарушения оказывают влияние на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:07:1301143: расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,

по состоянию на 19.06.2023 определена экспертом в размере 64 260 000 руб.

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

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст.307 Уголовного кодекса РФ за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, длительный стаж экспертной работы.

При определении рыночной стоимости эксперт применил доходный и сравнительный подходы. В экспертном заключении приведено подробное обоснование выбора объекта аналога и его описание. Экспертом проведены корректировки на отличие объекта оценки от объекта-аналога по разрешенному использованию, передаваемым имущественным правам и ограничению этих прав, условиям финансирования сделки, условиям продажи, условиям рынка, скидки на уторговывания, учету площади объекта, фактора местоположения, технического состояния здания, наличия и состояния отделки, обеспечения коммуникации. Рыночная стоимость объекта недвижимости в рамках доходного подхода определена методом капитализации дохода, в рамках сравнительного подхода с использованием метода сравнения продаж.

Определение рыночной стоимости является мотивированным и конкретным. Экспертное заключение содержит описание проведенного исследования, указание на использованные методы оценки, подходы и проведенные расчеты, иные сведения, имеющие существенное значение для определения рыночной стоимости объекта оценки. Экспертом проведено исследование объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение мотивировано, не вводит в заблуждение, не вызывает сомнения, не допускает противоречий, неоднозначного толкования, неясности, неполноты полученных результатов и отвечает требованиям относимости, допустимости, достоверности. Выводы заключения содержат информацию, необходимую для выяснения обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела. Оснований не доверять представленному заключению судебной экспертизы у суда не имеется.

Поскольку проведенной по делу судебной экспертизой подтвердилось несоответствие представленного Отчета требованиям законодательства об оценочной деятельности, то суд приходит к выводу, что у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» имелись предусмотренные законом основания для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в Отчете.

Поскольку оспариваемое Решение соответствует нормативным правовым актам, принято уполномоченным органом и в установленные законом сроки, прав и законных интересов административного истца не нарушает, то оснований для признания его незаконным не имеется.

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

Поскольку ни административным истцом, ни административным ответчиком не оспаривается размер рыночной стоимости объекта недвижимости, установленный судебной экспертизой, о проведении повторной или дополнительной экспертизы в целях определения иного размера рыночной стоимости объекта недвижимости лицами, участвующими в деле, заявлено не было, а представленный Отчет имеет нарушения и не соответствует законодательству об оценочной деятельности, то суд приходит к выводу о наличии оснований для установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, согласно заключению судебной экспертизы.

Как указано в ч.1 ст.111 КАС РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, присуждаются стороне, в пользу которой состоялось решение суда.

Вместе с тем, как разъяснено в п.31 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», в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против административного ответчика, не имеющего противоположных с административным истцом юридических интересов.

Так как в рамках нового правового регулирования, введенного ст.22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, не происходит оспаривание кадастровой стоимости, а лишь установление кадастровой стоимости в размере рыночной, то удовлетворение требования ООО об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости не свидетельствует о том, что административный ответчик является лицом, не в пользу которого принят итоговый судебный акт по делу, поскольку административный ответчик не оспаривал право

административного истца на установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, указанной в заключение судебной экспертизы.

Таким образом, судебные расходы за проведение судебной экспертизы в размере 75000 рублей следует возложить на административного истца.

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

решил:

отказать в удовлетворении административного искового заявления общества с ограниченной ответственностью о признании незаконным решение государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» от 21.08.2023 № ОРС-47/2023/000225 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 47:07:1301143: , расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,

в размере его рыночной стоимости равной 64 260 000 (шестьдесят четыре миллиона двести шестьдесят тысяч) рублей по состоянию на 19.06.2023.

Взыскать с административного истца общества с ограниченной ответственностью судебные расходы на оплату судебной экспертизы в размере 75000 (семьдесят пять тысяч) рублей в пользу ООО

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

Судья



С.Г. Ночевник

В окончательной форме решение изготовлено 16 февраля 2024 года