

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 3а-157/2022

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Санкт-Петербург 14 сентября 2022 года

Ленинградский областной суд в составе:

председательствующего судьи Муратовой С.В.,

при секретаре Складневой А.Э.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело (УИД 47OS0000-01-2022-000085-51) по административному исковому заявлению Костяняна Карапета Сережаевича об установлении кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,

## установил:

Костянян К.С. обратился в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административным истцом указано, что он является собственником нежилого здания с кадастровым номером №. В сентябре 2020 года административный истец получил налоговое уведомление, в котором указана кадастровая стоимость объекта недвижимости в 2018 году - 3846219 руб., в 2019 г. – 24918701 руб., в соответствии с выпиской из ЕГРН кадастровая стоимость земельного участка на 2022 г. составляет 128 574 346,28 руб. Отчетом об оценке от 23.05.2022 на дату 23.03.2022 г. рыночная стоимость объекта недвижимости определена в размере 30 120 000 рублей. Превышение кадастровой стоимости объекта недвижимости над его рыночной стоимостью нарушает права административного истца, в связи с увеличением налогового бремени.

Полагая свои права нарушенными административный истец, с учётом уточнений заявленных требований (т.3 л.д. 220) просил суд:

- признать незаконным решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости от 23.05.2022 г. № ОРС-47/2022/000014.

- установить рыночную стоимость нежилого здания с кадастровым номером: №, расположенного по адресу: <адрес> в размере его рыночной стоимости, равном 38 300 000 руб. по состоянию на 23.03.2022 года.

Лица, участвующие в деле о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом по адресам, имеющимся в материалах дела.

Информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы в соответствии с частью 7 статьи 96 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации также размещена на сайте Ленинградского областного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В судебном заседании представитель Костянян К.С. по доверенности Мкртчян В.В, доводы административного искового заявления поддержал, просил суд его удовлетворить.

Представитель ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» по доверенности Костин Д.О. и Никифорова И.В. поддержали доводы, изложенные в возражениях.

Представитель Правительства Ленинградской области по доверенности Вилаева М.А. возражала против удовлетворения заявленных требований.

Представители ФГБУ «ФКП Росреестра», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, администрации МО Волосовский муниципальный район Ленинградской области в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении судебного заседания не заявляли, сведений об уважительности причин неявки в суд не представили. Ранее представитель администрации МО Волосовский муниципальный район Ленинградской области просил рассматривать дело в его отсутствие (т.1 л.д. 163).

В соответствии со ст. 150 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации неявка лица, участвующего в деле, извещённого о времени и месте рассмотрения дела, и не представившего доказательства уважительности своей неявки, не является препятствием к разбирательству дела.

При таких обстоятельствах, суд полагает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела и оценив собранные доказательства, суд приходит к следующему.

Порядок определения результатов кадастровой стоимости регулируется Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации и Федеральным законом от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Федеральный закон N 237-ФЗ) с учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон N 269-ФЗ).

Федеральным законом N 269-ФЗ в Федеральный закон N 237-ФЗ введена статья 22.1, регулирующая вопросы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и оспаривании её результатов, которая вступил в силу 11 августа 200 года.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона № 269-ФЗ постановлением Правительства Ленинградской области от 11 ноября 2021 года № 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 января 2022 года.

В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 24 августа 2017 года № 424-р, реализация полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости на территории Ленинградской области осуществляется ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Постановлением Правительства Ленинградской области от 08 ноября 2021 года № 706 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Ленинградской области» утверждены результаты вновь проведённой кадастровой оценки, подлежащие применению с 01 января 2022 года.

В соответствии с пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Федерального закона N 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.

В соответствии с частью 15 статьи 22.1 Федерального закона N 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.

Как следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности нежилое здание с кадастровым номером: №, расположенное по адресу: <адрес> (т.1 л.д. 127-128).

Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2022 года определена в размере 128 574 346 руб. 28 коп. (т. 1 л.д. 8).

В соответствии с отчетом об оценке оценщика Янушевского Д.А. ООО «Правовые решения» от 04 апреля 2022 года № 25/2022 рыночная стоимость объекта капитального строительства: нежилое здание торгового центра с кадастровым номером №, расположенное по адресу: <адрес>, площадью <данные изъяты> кв.м. по состоянию на 30 ноября 2021 года составляет 30 120 000 руб. (т. 1 л.д. 33-144).

Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» № ОРС-47/2022/000014 от 23 мая 2022 года административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой согласно отчету оценщика, в связи с допущенными в отчете нарушениями норм действующего законодательства (т.1 л.д.10-15).

В процессе рассмотрения административного дела по делу была назначена судебная экспертиза на предмет установления кадастровой стоимости объекта недвижимости и соответствии представленного административным истцом отчёта, требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности, проведение которой поручено ООО «ЕвроАудитГрупп» эксперт Паничкина Н.Е.

В соответствии с заключением судебной экспертизы № 0080-1.Э.22 от 01 августа 2022 года, выполненной ООО «ЕвроАудитГрупп» экспертом Паничкиной Н.Е., рыночная стоимость объекта капитального строительства (здания без учёта земельного участка) расположенного по адресу: <адрес> с кадастровым номером: № по состоянию на 23.03.2022 г. составляет 38 300 000 руб. (том 3 л.д. 151); также эксперт указал, что отчёт от 04.04.2022 года № 25/2022, составленный оценщиком Янушевским Д.А., представляющим интересы ООО «Правовые решения», об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства: нежилое здание торгового центра, кадастровый номер №, расположенного по адресу: <адрес>, площадью <данные изъяты> кв.м. не соответствует требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности (т.3 л.д. 154, 2-181).

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд полагает, что оно соответствует требованиям ч. 2 ст. 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, 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 Уголовного кодекса Российской Федерации 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, в связи с чем, оснований для признания его незаконным не имеется.

В соответствии с ч.15 ст. 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ от 03 июня 2016 года «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 № 30 июня 2015 года № 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. В связи с этим, 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).

С учетом указанных разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 требование об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости подлежало рассмотрению судом по существу вне зависимости от результатов рассмотрения первого требования.

Несмотря на производный характер требования об установлении кадастровой стоимости указанного земельного участка в размере его рыночной стоимости, с учетом изложения диспозиции части 15 статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ, его разрешение не поставлено в зависимость от разрешения требования о признании решения бюджетного учреждения незаконным.

Иной подход к решению данного вопроса не соответствовал бы задачам административного судопроизводства, к числу которых Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации относит защиту нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан и юридических лиц в сфере административных и иных публичных правоотношений (пункт 2 статьи 3 КАС РФ), а также такому принципу административного судопроизводства как законность и справедливость при рассмотрении и разрешении административных дел (пункт 3 статьи 6 КАС РФ), который обеспечивается соблюдением положений, предусмотренных законодательством об административном судопроизводстве, точным и соответствующим обстоятельствам административного дела правильным толкованием и применением законов и иных нормативных правовых актов, в том числе регулирующих отношения, связанные с осуществлением государственных и иных публичных полномочий, а также получением гражданами и организациями судебной защиты путем восстановления их нарушенных прав и свобод (статья 9 КАС РФ).

Учитывая, что причиной обращения с иском в суд для административного истца явилась необходимость восстановления нарушенных прав на справедливое налогообложение и, принимая во внимание функцию разрешения административно-правовых споров, которая является основополагающей и вытекает из целевого предназначения самой судебной власти, в целях реализации приведенной задачи судопроизводства, в рамках рассмотрения дела суд полагает возможным принять решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, в соответствии с заключением судебной экспертизы в размере 38 300 000руб. по состоянию на 23 марта 2022 года (т.3 л.д. 151).

При таких обстоятельствах, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.175-177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление удовлетворить частично.

Костяному Карапету Сережаевичу отказать в удовлетворении административного искового заявления о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» об отказе в установлении

кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости от 23.05.2022 г. № ОРС-47/2022/000014.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости объекта капитального строительства (здания без учёта земельного участка) расположенного по адресу: <адрес> с кадастровым номером: № в размере его рыночной стоимости 38 300 000 руб., по состоянию на 23.03.2022 года.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы во Второй апелляционный суд общей юрисдикции через суд, принявший решение в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 14 сентября 2022 года.

Судья С.В. Муратова