

Дело № 3а-65/2023

УИД 47OS0000-01-2023-000056-57

Всего 1

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

26 июня 2023 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Павловой О.Н.
при секретаре Кирьяновой В.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Троицкого Сергея Александровича о признании незаконным решения государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки», установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной,

установил:

Троицкий С.А. обратился в суд с указанным административным исковым заявлением, в котором просит признать незаконным решение ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 26.01.2023 №ОРС-47/2023/000019 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной; установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером 47:29:0604002:215, площадью 1 146,2 кв.м, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Дзержинское сельское поселение, п. Дзержинского, ул. Лужская, д.10, в размере его рыночной стоимости по состоянию на 06.12.2022 равном 23 505 000 руб. В обоснование заявленных требований административный истец указывает, что названный объект недвижимости принадлежит Троицкому С.А. на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 47:29:0604002:215 составляет 64 567 300,53 руб. В отчете об оценке от 20.12.2022 № 74-2022/ОКС, составленном оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д. А., рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 06.12.2022 определена в размере 23 505 000 руб. Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 26.01.2023 №ОРС-47/2023/000019 отказано в установлении кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости в размере рыночной. 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 права административного истца в связи с увеличением налогового бремени. По результатам экспертизы, проведение которой по настоящему делу назначено определением Ленинградского областного суда от 03.04.2023, рыночная стоимость объекта недвижимости определена по состоянию на 06.12.2022 в

размере 29 400 000руб.

Административный истец и его представитель Зеленчук О.А. на судебное заседание не явились, просили рассматривать дело в их отсутствие.

Представитель административного ответчика ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» Батерин А.С. в судебное заседание явился, исковые требования не признал, поддержав доводы письменного отзыва на административное исковое заявление и указав, что возражает против удовлетворения требования о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 26.01.2023 №ОРС-47/2023/000019 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, размер рыночной стоимости, установленной по результатам судебной экспертизы, считает заниженным.

Представитель заинтересованного лица Правительства Ленинградской области Яковлева Н.Н. в судебное заседание явилась, требования административного иска не поддержала, ссылаясь на доводы письменного отзыва на административный иск.

Представитель заинтересованного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, извещенный надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, ходатайств об отложении судебного заседания не заявлял, сведений об уважительности причин неявки в суд не представил.

Определив рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, заслушав объяснения присутствующих участников судебного разбирательства, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Порядок определения результатов кадастровой стоимости регулируется Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации и Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также – КАС РФ и Федеральный закон № 237-ФЗ соответственно) с учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 269-ФЗ).

Федеральным законом № 269-ФЗ в Федеральный закон № 237-ФЗ введена статья 22.1, регулирующая вопросы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и оспаривании её результатов.

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».

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 вновь проведенной кадастровой оценки, подлежащие применению с 01.01.2022.

В соответствии с п. 2 ч. 11 ст. 22.1 Федерального закона № 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 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.

Материалами дела установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости – нежилое здание с кадастровым номером 47:29:0604002:215, площадью 1 146,2 кв.м, расположенное по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Дзержинское сельское поселение, п. Дзержинского, ул. Лужская, д.10.

Кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022 определена в размере 64 567 300,53 руб. (л.д. 6).

В соответствии с отчетом об оценке от 20.12.2022 № 74-2022/ОКС, составленным оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 06.12.2022 определена в размере 23 505 000 руб. (л.д. 123).

Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 26.01.2023 №ОРС-47/2023/000019 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой согласно отчету об оценке от 20.12.2022 № 74-2022/ОКС, в связи с допущенными в отчете нарушениями норм действующего законодательства.

03.04.2023 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 объекта недвижимости, проведение которой поручено эксперту ООО «Евро Аудит Групп» Паничкиной Н.Е.

Согласно заключению эксперта от 17.06.2023 №00... представленный административным истцом отчет об оценке от 20.1... № 74-2022/ОКС, составленный оценщиком ООО «Правовые реш... Янушевским Д.А., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, именно: при составлении отчета допущены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, указанные в разделе V решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 26.01.2023 №ОРС-47/2023/000019. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером 47:29:0604002:215, по состоянию на 06.12.2022 определена экспертом в размере 29 400 000 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 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

3
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 29 400 000 руб. по состоянию на 06.12.2022.

Таким образом, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175-180, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

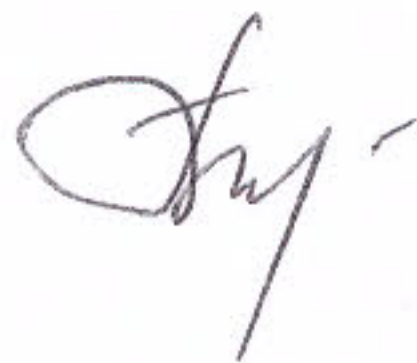
административное исковое заявление Троицкого Сергея Александровича – удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером 47:29:0604002:215, площадью 1 146,2 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Дзержинское сельское поселение, п. Дзержинского, ул. Лужская, д.10, в размере его рыночной стоимости равном 29 400 000 (двадцать девять миллионов четыреста тысяч) рублей по состоянию на 6 декабря 2022 года.

В удовлетворении административных исковых требований Троицкого Сергея Александровича 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 5 июля 2023 года.

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь

