

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург

17 мая 2023 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Астапенко С.А.
при секретаре Кирьяновой В.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Моляра Виктора Николаевича об оспаривании решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» и установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,

установил:

Моляр В.Н. обратился в Ленинградский областной суд с административным иском, в котором просит признать незаконным решение ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» № ОРС-47/2022/000208 от 09.12.2022 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости; установить кадастровую стоимость в отношении нежилого помещения площадью 636,7 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, проспект Володарского, д. 30а, 1н, с кадастровым номером 47:29:0103015:1528 в размере его рыночной стоимости 20 690 000 рублей по состоянию на 10.10.2022.

В административном исковом заявлении отмечается, что Моляр В.Н. является собственником нежилого помещения площадью 636,7 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, проспект Володарского, д. 30а, 1н, с кадастровым номером 47:29:0103015:1528. По сведениям ЕГРН кадастровая стоимость нежилого помещения по состоянию на 01.01.2022 года утверждена в размере 56 439 023,57руб. На основании отчета об оценке № 59/2022 от 21.10.2022 Моляр В.Н. обратился в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» с заявлением по вопросу установления кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:29:0103015:1528 в размере его рыночной стоимости. Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» № ОРС-47/2022/000208 от 09.12.2022 в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости отказано.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость. Данное обстоятельство нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку административный истец вынужден платить в большем размере налог.

Определением Ленинградского областного суда в качестве административного ответчика привлечено ГБУ ЛО «ЛенКадОценка», в качестве заинтересованных лиц – Правительство Ленинградской области, Управление Росреестра по Ленинградской области, администрация Лужского муниципального района Ленинградской области.

В возражениях представитель ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» Костин Д.О. просил отказать в удовлетворении требований административного иска, поскольку представленный административным истцом отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства об оценке, федеральным стандартам оценки, содержит неполные и недостоверные сведения, расчетные и иные ошибки, повлиявшие на итоговый результат определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Представитель Правительства Ленинградской области Яковлева Н.Н. в отзыве просила отказать в удовлетворении требований административного иска, ссылаясь на имеющиеся в отчете об оценке недостатки. Полагает, что оспариваемое решение является обоснованным, принятым в пределах предоставленных полномочий, с соблюдением установленного законодательством порядка.

В судебном заседании Зеленчук О.В. – представитель Моляра В.Н. заявленные требования о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» поддержал, в части установления кадастровой стоимости нежилого здания просил установить её в соответствии с заключением судебной экспертизы.

Представители ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» Костин Д.О., Качанов Д.Ю. возражали против удовлетворения требований о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости. Разрешение административных исковых требований об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере, указанном в заключении эксперта, оставил на усмотрение суда.

Представитель заинтересованного лица Правительства Ленинградской области Яковлева Н.Н. поддержала письменный отзыв Правительства Ленинградской области, полагала, что отсутствуют основания для удовлетворения заявленных требований, поскольку судебный эксперт подтвердил обоснованность выводов, содержащихся в оспариваемом решении бюджетного учреждения.

Заинтересованные лица Управление Росреестра по Ленинградской области, администрация Лужского муниципального района Ленинградской области письменные возражения на административный иск не представили, в судебное заседание представителей не направили, о слушании дела извещены надлежащим образом.

Изложенное в силу ч.4 ст.247 КАС РФ не препятствует рассмотрению дела по существу в отсутствие названных представителей.

Изучив материалы дела, заслушав явившихся лиц, исследовав и оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к следующему.

Информация о времени и месте рассмотрения административного искового заявления 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 соответствии с п. 1 ст. 373 НК РФ налогоплательщиками налога признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 данного Кодекса.

Согласно п. 1 ст. 374 названного Кодекса объектами налогообложения для российских организаций признается недвижимое имущество, учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Положения статей 378.2 и 382 НК РФ, предусматривающие особенности обложения налогом недвижимости, в отношении которой налоговая база определяется как ее кадастровая стоимость, не устанавливают иных признаков объекта налогообложения по сравнению с тем, как они определены статьей 374 НК РФ.

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

Отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки, регулируются Федеральным законом от 3.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон № 237-ФЗ).

Федеральным законом от 31.07.2020 № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Закон № 237-ФЗ и введен новый механизм установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

В соответствии с п.2 ст. 6 Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ, Постановлением Правительства Ленинградской области от 11.11.2021 г. №713 «О дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона от 3.07.2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для целей установления кадастровой стоимости на территории Ленинградской области», дата перехода – 1 января 2022 года.

Таким образом, с 1 января 2022 года в Ленинградской области применяются положения статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 08.11.2021 № 706 утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков), расположенных на территории Ленинградской области по состоянию на 01.01.2021 года. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:29:0103015:1528 определена в размере 56 439 023,57 руб.

Распоряжением Правительства Ленинградской области от 24.08.2017 года № 424-р государственные полномочия в сфере государственной кадастровой оценке возложены на ГБУ ЛО «ЛенКадОценка», в том числе по определению кадастровой стоимости, оказанию услуг по рассмотрению заявлений об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

В соответствии с положениями ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ кадастровая стоимость объекта недвижимости 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, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей) (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).

К заявлению об установлении рыночной стоимости должны быть приложены отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого устанавливается в размере рыночной стоимости, составленный на электронном носителе в форме электронного документа, и доверенность, удостоверенная в соответствии с законодательством Российской Федерации, если заявление подается представителем заявителя (ч. 5).

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 (ч. 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 (ч. 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 настоящей статьи, послужившие основанием для принятия такого решения (ч. 12).

09.11.2022 года Моляр В.Н. в соответствии с частями 3 и 5 ст. 22.1 Закона № 237-ФЗ обратился в Государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» с заявлением об установлении кадастровой стоимости нежилого здания с кадастровым номером 47:29:0103015:1528 в размере 20 690 000 руб. по состоянию на 10.10.2022 года. К заявлению приложен отчет об оценке № 59/2022 от 21.10.2022 года, составленный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

09.12.2022 года ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» принято решение № ОРС-47/2022/000208 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Согласно решению ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» отчет не соответствует общим требованиям к содержанию отчета об оценке объекта оценки, установленным в ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», принципу о недопустимости неоднозначного толкования полученных результатов, предусмотренному в п. 5 ФСО № 3.

В нарушение пп. в, д, е п. 22 ФСО № 7, п. 13 ФСО № 1 примененная к объекту недвижимости понижающая корректировка на этаж в размере 13 % является завышенной, приводит к занижению скорректированных цен объектов-аналогов и к занижению стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Оценщиком допущены нарушения п. 23 ФСО № 7 в ходе проведенных расчетов в рамках доходного подхода методом прямой капитализации, в соответствии с которым определение стоимости объектов недвижимости выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту. Соответствующий рынку годовой доход объекта оценки определен некорректно.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству административного истца на основании ст. 77 КАС РФ определением Ленинградского областного суда от 17 марта 2023 г. по административному делу назначена судебная экспертиза,

проведение которой поручено эксперту СОАО Сообщество профессионалов оценки Козину П.А.

На разрешение эксперта поставлены вопросы: о соответствии отчета об оценке № 59/2022 от 21.10.2022 г., составленного оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Н.Н., требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, о допущенных нарушениях при составлении отчета, указанных в решении ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 09.12.2022 г. № ОРС-47/2022/000208; об определении рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:29:0103015:1528 по состоянию на 10.10.2022 г.

По результатам экспертизы в материалы административного дела представлено заключение эксперта № 302/СЭ/2023 от 20.04.2023 года, согласно которому:

отчет об оценке рыночной стоимости № 59/2022 от 21.10.2022 г., составленного оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Н.Н., не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки. При составлении отчета допущены нарушения законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, указанные в решении ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 09.12.2022 г. № ОРС-47/2022/000208;

рыночная стоимость объекта недвижимости нежилого помещения с кадастровым номером 47:29:0103015:1528, расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, проспект Володарского, д. 30а, 1н, по состоянию на 10.10.2022 г. составляет 31 300 000 руб.

Оценивая заключение эксперта № 302/СЭ/2023 от 20.04.2023 года, суд отмечает следующее.

Экспертное заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости рассматриваемого объекта. Расчет рыночной стоимости произведен с применением сравнительного, затратного и доходного подходов.

При определении стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода экспертом проведено сравнение сопоставимых объектов-аналогов с объектом оценки по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесения корректировок в цену продажи каждого сравниваемого объекта относительно объекта оценки по каждому элементу сравнения.

При определении стоимости объекта оценки на основе затратного подхода экспертом определены величина затрат на создание объекта капитального строительства, величина прибыли предпринимателя, определены величины накопленного износа и устареваний объекта (физический износ, функциональное устаревание, экономическое устаревание), произведен расчет стоимости объекта оценки с учетом накопленного износа.

При определении стоимости объекта оценки на основе доходного

подхода экспертом определен потенциальный валовый доход, приведена характеристика объектов-аналогов, определены элементы сравнения (передаваемые права на недвижимость, условия финансирования, условия сделки, состояние рынка, местоположение, тип объекта, занимаемый этаж, площадь, наличие коммуникаций, характеристика входа, состояние внутренней отделки, условия парковки) и корректирующие коэффициенты. В ходе расчета стоимости объекта кадастровой оценки доходным подходом определены значения показателей потенциального валового дохода от аренды офисных площадей с отделкой, потери из-за вакансий и неплатежей, действительный валовый доход, операционные расходы, чистый операционный доход, коэффициент чистого дохода, коэффициент капитализации, стоимость единого объекта недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка.

В силу ст.59 КАС РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со ст. 84 КАС РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

У суда отсутствуют основания сомневаться в правильности выводов экспертизы. Эксперт, проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ, обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности, что подтверждено соответствующими документами.

Заключение эксперта мотивировано, выводы предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий. Заключение эксперта соответствует требованиям, предусмотренным законодательством об оценочной деятельности, отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Руководствуясь ст.82 КАС РФ, положениями законодательства об оценочной деятельности, суд признает заключение эксперта надлежащим доказательством, подтверждающим с достоверностью допущенные оценщиком в отчете об оценке нарушения законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, повлиявшие на итоговую стоимость объекта оценки, а также размер рыночной стоимости объекта недвижимости.

Учитывая, что доказательств, опровергающих приведённую величину рыночной стоимости объекта недвижимости, и сведений о его рыночной стоимости в ином размере лицами, участвующими в деле, не представлено, суд находит требования административного истца об установлении в отношении объекта недвижимости кадастровой стоимости равной его рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Суд не усматривает оснований для удовлетворения административных исковых требований в части признания незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» №ОРС-47/2022/000208 от 09.12.2022 г. об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, поскольку судебным экспертом установлено, что в отчете об оценке содержатся нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, в том числе указанные в оспариваемом решении бюджетного учреждения.

Таким образом, у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» имелись основания для отказа в удовлетворении заявления Моляра В.Н., предусмотренные пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Закона № 237-ФЗ. Оспариваемое решение принято бюджетным учреждением с соблюдением порядка и формы его принятия.

Руководствуясь статьями 175–180, 249 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

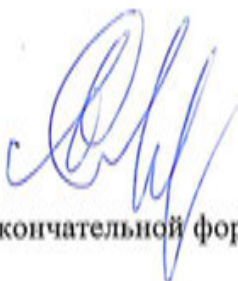
административное исковое заявление Моляра Виктора Николаевича удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – нежилого помещения площадью 636,7 кв.м. по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, проспект Володарского, д. 30а, 1н, с кадастровым номером 47:29:0103015:1528 в размере его рыночной стоимости равном 31 300 000 (тридцать один миллион триста тысяч) руб. по состоянию на 10.10.2022 года.

В остальной части требований административного искового заявления Моляра В.Н. отказать.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение 1 месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья



С.А. Астапенко

Решение изготовлено в окончательной форме 24 мая 2023 года.