

Дело № 3а – 186\20

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

6 октября 2020 года

Санкт-Петербургский городской суд в составе:

судьи Леонтьева С.А.
при секретаре Пеледовой В.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости: сооружения – [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м., с кадастровым №78:42:0018302: [REDACTED], расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, [REDACTED], кадастровую стоимость в размере рыночной, составляющей 20 851 000 по состоянию на 20.12.2018.

Поскольку кадастровая стоимость спорного объекта недвижимости, по мнению административного истца, не соответствует его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, его права нарушаются в сфере налогообложения, поскольку он вынужден выплачивать налог на имущество исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В подтверждение требований представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 20.12.2018 года №14\2020 от 02.04.2020, составленный оценщиком ООО «Правовые решения».

Представители административного истца в судебное заседание явились, заявленные требования поддержали.

Представитель административного ответчика - Комитета имущественных отношений по Санкт-Петербургу, в суд явился, считает, что кадастровая стоимость должна быть установлена в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика СПбГБУ «Городское управление кадастровой оценки» в суд явился также указывает, что

рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена из рыночной стоимости, определенной заключением судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в суд не явился, о времени и месте судебного заседания надлежаще уведомлен, с ходатайствами об отложении разбирательства дела не обращался, в связи с чем его неявка не является препятствием к рассмотрению дела по существу.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Понятие кадастровой стоимости определено в Федеральном законе «О государственной кадастровой оценке» (ст.3) и п. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО N 4)» (утв. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 октября 2010 года № 508). Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Согласно ст.22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде юридическими и физическими лицами, если ими затронуты их права и обязанности.

Таким образом, действующими нормами федерального законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости либо в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо путем установления его рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Согласно п. 8 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508, кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки (ФСО № 4).

Как следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности принадлежит вышеуказанный объект недвижимости.

Кадастровая стоимость данного объекта определена в размере 82 073 337,89 руб. по состоянию на 20.12.2018 года.

В соответствии с отчетом №14\2020 от 02.04.2020, составленным оценщиком ООО «Правовые решения», рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 20.12.2018 составляет 20.851 000 руб.

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административного ответчика (КИО СПб), судом назначена судебная экспертиза данного отчета.

Перед экспертом поставлен вопрос о соответствии отчета требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и (или) стандартов и правил оценочной деятельности. В случае отрицательного ответа на первый вопрос, предложено установить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Согласно заключению эксперта №5 от 10.09.2020, проводившего судебную экспертизу, отчет об оценке не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

В результате самостоятельно проведенной оценки объекта недвижимости его рыночная стоимость по состоянию на 20.12.2018 года установлена судебным экспертом в размере 48 800 000 рублей.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд принимает во внимание, что экспертиза проведена лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт обладает достаточным профессиональным стажем (с 2003 года) и необходимой квалификацией для данной деятельности: имеет квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

Заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимости имущества и не имеет противоречий и ошибочных сведений, влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Стороны спора, ходатайств о назначении повторной или дополнительной экспертизы не заявили.

Суд не считает возможным при определении рыночной стоимости объекта недвижимости руководствоваться отчетом об оценке, представленным административным истцом, поскольку выводы судебного эксперта о несоответствии отчета требованиям законодательства в области оценочной деятельности, ошибках, допущенных оценщиком, не опровергнуты.

Так, как указано экспертом, в отчете, в рамках затратного подхода при расчете восстановительной стоимости объекта оценки оценщик использовал сборник УПВС-69, показатели которого составлены на уровне цен 01.01.1969, и представляют собой нормативы, разработанные для

переоценки основных фондов народного хозяйства. В связи с существенными изменениями экономических условий применение данного сборника требует корректировки, которая в отчете отсутствует.

В качестве объекта –аналога для лит.А3 (навес с газовыми колонками) оценщик ошибочно принимает «Навесы» из сборника №18, описание которых значительно отличается от объекта оценки (колонны и покрытия деревянные, кровля рулонная; в то время как у объекта оценки: колонны металлические, стенки бетонные, кровля – металлический профлист). Корректировка на различие не проведена.

В рамках доходного подхода определение рыночной стоимости произведено на основании данных заказчика. Указанная информация не проверена на соответствие рыночным данным.

Также в отчете, отсутствуют сведения о диапазоне величин арендных ставок по сопоставимым объектам.

С учетом изложенного, оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными доказательствами, в том числе отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленным административным истцом, суд полагает необходимым установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 249 КАС РФ, суд

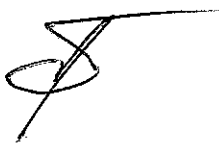
РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости - сооружения [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м., с кадастровым №78:42:0018302: [REDACTED], расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, [REDACTED], в размере рыночной, составляющей 48 800 000 по состоянию на 20.12.2018.

Датой обращения [REDACTED] с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 10.03.2020 года.

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

Судья



С.А.Леонтьев