



Дело № 3а-104/2021

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург

08 февраля 2021 г.

Ленинградский областной суд в составе:

председательствующего судьи

Ночевника С.Г.,

при секретаре

Кузнецове А.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению

об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

обратились в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0608006: по адресу: Ленинградская область, г.Тосно, , в размере его рыночной стоимости равной 3786000 руб. указав, что ранее являлись собственниками вышеуказанного объекта недвижимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 6849390,98 руб., что значительно превышает его рыночную стоимость. Данное обстоятельство нарушает права и законные интересы административных истцов, поскольку влечет увеличение их налоговых обязательств.

В письменном отзыве административного ответчика Правительства Ленинградской области указано, что постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 № 257 утверждены результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Ленинградской области по состоянию на 08.07.2012. Впоследствии кадастровая стоимость пересчитана уполномоченным органом и определена по состоянию на 05.12.2015. Из представленного административными истцами отчета об оценке следует, что величина корректировки по фактору «близость к остановкам общественного транспорта» определена по методике для оценки недвижимости в Москве. В отчете не предоставлено обоснование применения методики для иных субъектов РФ. При обосновании необходимости корректировки на расположение квартиры на этаже, также использовано обоснование из вышеуказанной методики. Вместе с тем, значение для корректировки применено из другого источника.

В отзыве заинтересованным лицом указано, что возражений относительно административного искового заявления не имеется.

В судебное заседание административные истцы, представители административных ответчиков Управления Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» и заинтересованного лица администрации МО «Тосненский муниципальный район», заинтересованное лицо будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени судебного заседания,

не явились, в связи с чем, суд определил рассмотреть дело в их отсутствие.

Присутствующий в судебном заседании представитель административных истцов Зеленчук О.В. поддержал доводы административного искового заявления и просил удовлетворить заявленные требования.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Яровая И.А. в судебном заседании указала, что разрешение требований административных истцов об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости оставляет на усмотрение суда. С учетом письменных пояснений по отчету, замечаний к отчету не имеется.

Выслушав объяснения представителей административных истцов и административного ответчика, исследовав материалы дела и оценив собранные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.402 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Статьей 1 областного закона Ленинградской области от 29.10.2015 N 102-оз «О единой дате начала применения на территории Ленинградской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» установлена единая дата начала применения на территории Ленинградской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 1 января 2016 года.

Согласно ст.1 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

В ст.24 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» указано, что государственная кадастровая оценка, проведение которой начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, и оспаривание результатов такой государственной кадастровой оценки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценочной деятельности).

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ленинградской области утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 N 257.

Согласно ст.24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отноше-

нии объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как разъяснено в п.6 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», бывший собственник объекта недвижимости вправе обратиться с заявлением о пересмотре его кадастровой стоимости, если результатами кадастровой оценки затрагиваются права и обязанности такого лица как налогоплательщика, в налоговом периоде, в котором подано заявление.

Судом установлено, что за [REDACTED] 25.03.2020 зарегистрировано право собственности общей долевой собственности на квартиру с кадастровым номером 47:26:0608006: [REDACTED] по адресу: Ленинградская область, г.Тосно, [REDACTED]

15.12.2020 право собственности на квартиру с кадастровым номером 47:26:0608006: [REDACTED] зарегистрировано за [REDACTED]

Из выписки ЕГРН от 09.12.2020 следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0608006: [REDACTED] составляет 6849390,98 руб. Дата определения кадастровой стоимости 05.12.2015.

Из представленного административным истцом в суд отчета об оценке от 21.12.2020 № 65/20 следует, что по состоянию на 05.12.2015 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0608006: [REDACTED] составляет 3786000 руб.

Отчет подготовлен оценщиком Янушевским Д.А., членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки», имеющим квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» со сроком действия до 28.04.2021.

В соответствии со ст.247 Кодекса административного судопроизводства РФ стороны по административному делу обязаны доказать те обстоятельства, на которые они ссылаются в обоснование своих требований и возражений, за исключением случаев освобождения от доказывания, определенных статьей 64 настоящего Кодекса. Обязанность доказывания оснований, указанных в статье 248 настоящего Кодекса, лежит на административном истце.

В силу ст.248 КАС РФ одним из оснований для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как разъяснено в п.19 постановления Пленума ВС РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», обязанность по доказыванию величины рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце, а если административный ответчик возражает против удовлетворения заявления, он обязан доказать недостоверность сведений о величине рыночной стоимости, представленных заявителем, а также иные обстоятельства, подтверждающие его доводы.

Исходя из вышеизложенного, по настоящему делу, вытекающему из пуб-

личных правоотношений, обязанность по доказыванию недостоверности заявленной административным истцом рыночной стоимости объекта недвижимости лежит на административных ответчиках – Правительстве Ленинградской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» и Управление Росреестра по Ленинградской области.

При исследовании отчета об оценке от 21.12.2020 № 65/20, судом установлено, что отчет содержит в себе описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; приведен анализ рынка объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проведен в рамках сравнительного подхода с использованием метода сравнения продаж.

В качестве объектов-аналогов использовались объекты, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Оценщиком было отобрано пять объектов аналогов, по своим характеристикам максимально сопоставимых с объектом оценки.

При изучении отчета судом установлено, что оценщиком выполнены корректировки на отличие между объектом оценки и объектами аналогами по условиям продажи, близости к остановкам общественного транспорта, отличие в площади, расположение на этаже и состоянию внутренней отделки.

В отчете содержится обоснование размера произведенных корректировок. Расчеты стоимости объектов-аналогов с учетом ценообразующих факторов и расчет стоимости объекта оценки наглядно приведен в отчете, а именно, в отчете имеются таблицы, описания расчетов, сами расчеты и пояснения к ним.

С учетом вышеуказанных расчетов оценщиком определена рыночная стоимость объекта недвижимости на дату определения кадастровой стоимости.

Из письменных пояснений представителя административных истцов следует, что рынки недвижимости Москвы и Санкт-Петербурга являются самыми развитыми рынками в РФ и имеют сходные факторы, влияющие на спрос и предложение сопоставимых объектов недвижимости. На дату оценки выявлен всего один источник информации, содержащий сведения о значении размера требуемой корректировки. При определении размера корректировки на отличие в расположении на этаже, оценщик исходил из того, что стоимость квартир на пятых этажах пятиэтажных домов практически равна стоимости квартир расположенных на средних этажах. Ощутимая разница наблюдается в стоимости квартир расположенных на первом этаже.

Поскольку документальных данных, опровергающих изложенные в отчете об оценке выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, административными ответчиками не представлено, ходатайство о проведении судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости ни административными ответчиками, ни заинтересованным лицом не заявлено, суд приходит к выводу о возможности установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости согласно отчету об оценке от 21.12.2020 № 65/20.

При таких обстоятельствах заявленное административными истцами требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере

равном рыночной стоимости подлежит удовлетворению.

Руководствуясь ст.ст. 175-177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

решил:

административное исковое заявление [] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0608006: [] по адресу: Ленинградская область, г.Тосно, [] в размере его рыночной стоимости равной 3786000 (три миллиона семьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей по состоянию на 05 декабря 2015 года.

Датой подачи заявления [] о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0608006: [] считать 25 декабря 2020 года.

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

Судья



С.Г. Ночевник

Решение в окончательной форме изготовлено 12 февраля 2021 г.



пронумеровано и скреплено
печатью:

(5) Л.мед. листа(ов)

судья:

