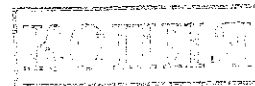


Дело № 3а – 25/21



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

9 февраля 2021 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 [] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

[] обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости: нежилого помещения, площадью 185,7 кв.м., с кадастровым № 78:15:0008416: [], расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Народного Ополчения, дом 10, литера А, [] кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, составляющей 9 333 000 рублей по состоянию на 01.01.2018.

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 01 января 2018 года №08-2020\К от 02.03.2020, составленный оценщиком ООО «Правовые решения».

Представитель административного истца в судебное заседание явился, заявленные требования поддержал.

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

Представитель административного ответчика - Управление 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.

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.

Отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности, регулируются Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

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 20 203 406,47 руб. по состоянию на 01.01.2018 и утверждена Приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28.11.2018 года №130-п.

В соответствии с отчетом независимого оценщика ООО «Правовые решения» об оценке рыночной стоимости данного объекта

недвижимости, проведенного по заказу административного истца, рыночная стоимость объекта недвижимости составила 9 333 000 рублей.

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 №11 от 18.01.2021, 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. При определении рыночной стоимости Оценщиком были допущены нарушения, которые влияют на определение итоговой величины рыночной стоимости: допущены методологические недочеты, не вся информация, приведенная в отчете, является проверяемой; неверно проведены корректировки стоимостей объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода и арендных ставок объектов-аналогов в рамках доходного подхода; допущены методологические ошибки при проведении расчета доходным подходом.

В результате самостоятельно проведенной оценки объекта недвижимости его рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2018 года установлена судебным экспертом в размере 11 200 000 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 и необходимой квалификацией для данной деятельности: имеет квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

Заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимого 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, на недостоверность или противоречивость экспертного заключения не ссылаются.

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 (страницы 6-8 экспертного заключения и ошибках, допущенных оценщиком, представителем истца не опровергнуты.

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 нежилого помещения, площадью 185,7 кв.м., с кадастровым № 78:15:0008416: [REDACTED], расположенного по адресу: Санкт-Петербург проспект Народного Ополчения, дом 10, литера А, [REDACTED], в размере рыночной стоимости, составляющей 11 200 000 рублей по состоянию на 01.01.2018.

Датой обращения [REDACTED] с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 22.10.2020 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
Копия верна
Судья



С.А.Леонтьев

С.А.Леонтьев