

78OS0000-01-2021-000412-25

Дело № 3а – 154/21

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

9 сентября 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 [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: нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Волковки, дом [REDACTED], общей площадью 6 215,2 кв.м. с кадастровым №78:13:0007322: [REDACTED], кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, составляющей 147 091 000 рублей по состоянию на 07.04.2020.

В обоснование заявленных требований административный истец приводит положение ст.22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237 «О государственной кадастровой оценке» в соответствии с которой результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

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 №11\2021 от 22.03.2021, составленный оценщиком ООО «Правовые решения».

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

Представители административных ответчиков - Комитета имущественных отношений по Санкт-Петербургу, СПб ГБУ «Городское управление кадастровой оценки» в суд явились, считают, что кадастровая стоимость должна быть установлена в размере рыночной стоимости, определенной в заключении 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.

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 201 505 656,82 руб. по состоянию на 07.04.2020.

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 147 091 000 рублей.

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административных ответчиков, 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 №7 от 09.08.2021, 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.

В результате самостоятельно проведенной оценки объекта недвижимости его рыночная стоимость по состоянию на 07.04.2020 года установлена судебным экспертом в размере 188 600 000 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.

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, представителем истца не опровергнуты.

В частности, как указано экспертом, в отчете, в нарушение п.20 ФСО №7, неверно определено фактическое использование объекта оценки, оценщиком указано – офисное, в то время как фактически часть помещений используется в качестве производственно-складских и под торговую функцию.

Кроме того, в рамках доходного подхода при определении арендной ставки за офисные помещения оценщик использует объекты-аналоги с различным составом платежей за дополнительные услуги в составе арендных ставок. При проведении расчетов величины арендной ставки оценщиком нарушена методология внесения корректировок по второй группе элементов сравнения.

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, поскольку выводы эксперта о недостоверности отчета и размере рыночной стоимости объекта оценки административным истцом не опровергнуты.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости - нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Волковки, [REDACTED], общей площадью 6215,2 кв.м. с кадастровым №78:13:0007322: [REDACTED], в размере рыночной стоимости, составляющей 188 600 000 рублей по состоянию на 07.04.2020.

Датой обращения [REDACTED] с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 15.04.2021 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

подпись



С.А.Леонтьев

С.А.Леонтьев