

78OS0000-01-2021-000413-22

Дело № 3а – 158/21

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

об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит суд установить в отношении принадлежащего ему недвижимого имущества:

– земельного участка общей площадью 3075 кв.м., с кадастровым №78:13:0007322:, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Волковки, кадастровую стоимость, равную рыночной стоимости в размере 3 563 000 рублей по состоянию на 01.01.2018;

– земельного участка общей площадью 10 120 кв.м., с кадастровым №78:13:0007322:, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Волковки, кадастровую стоимость, равную рыночной стоимости в размере 27 598 000 рублей по состоянию на 01.01.2018;

В подтверждение своих требований административным истцом представлен отчет №17/2021 от 13.04.2021 об оценке рыночной стоимости объектов, составленный ООО «Правовые решения».

Представитель административного истца указывает, что он заинтересован в пересмотре результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, поскольку кадастровая стоимость значительно выше рыночной стоимости данных объектов, что влечет увеличение налоговых обязательств истца.

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

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 - 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.

В соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в случае оспаривания результатов кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии со ст. 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» в случае оспаривания результатов кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в частности, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Понятие кадастровой стоимости определено в п. 3 Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 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.

Как следует из материалов дела, административному истцу на праве собственности принадлежат вышеуказанные объекты недвижимости.

Кадастровая стоимость данных объектов определена в размере: земельного участка с кадастровым № 78:13:0007322: — 18 106 787,57 руб.; земельного участка с кадастровым № 78:13:0007322: — 54 556 114,45 руб., по состоянию на 01.01.2018 года и утверждена Приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28.11.2018 №130-п.

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административного ответчика (КИО СПб), по ходатайству данного ответчика, судом назначена судебная экспертиза 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, проводившего судебную экспертизу, №6 от 27.07.2021 года 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.

Рыночная стоимость земельных участков определена экспертом в размере: земельного участка с кадастровым № 78:13:0007322: — 9 000 000 руб.; земельного участка с кадастровым № 78:13:0007322: — 50 200 000 руб., по состоянию на 01.01.2018 года.

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, является членом экспертного совета НП СРОО «Сообщество профессионалов оценки».

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

Представители административного истца, явившегося административного ответчика, заинтересованного лица доводов о необоснованности и противоречивости экспертного заключения не высказывали, ходатайств о проведении повторной или дополнительной экспертизы не заявляли.

Суд не находит оснований для определения рыночной стоимости объектов оценки исходя из представленного истцом отчета об оценке, поскольку выводы судебного эксперта о выявленных недостатках отчета не опровергнуты.

В частности, не представлено доказательств несостоятельности выводов эксперта о том, что оценщиком неверно дано описание земельного участка с кадастровым № 78:13:0007322: — указано на наличии на данном участке одного нежилого здания, в то время как на данном участке расположено еще 4 здания и водопроводная сеть; допущены методологические ошибки в расчетах; ни доля стоимости единого объекта недвижимости, ни доля стоимости земельного участка в общей стоимости единого объекта не подтверждены рыночными данными.

С учетом изложенного, оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными доказательствами, суд полагает возможным установить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости:

— земельного участка общей площадью 3075 кв.м., с кадастровым №78:13:0007322:15, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Волковки [redacted] в размере рыночной стоимости, составляющей 9 000 000 рублей по состоянию на 01.01.2018;

— земельного участка общей площадью 10 120 кв.м., с кадастровым №78:13:0007322: [redacted] расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Волковки [redacted], кадастровую стоимость, в

размере рыночной стоимости, составляющей 50 200 000 рублей по состоянию на 01.01.2018.

Датой обращения [REDACTED] с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 16 апреля 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

подпись

С.А.Леонтьев

Копия верна
Судья



С.А.Леонтьев