

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

10 февраля 2022 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 ООО «Полиграф» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества в размере их рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Полиграф» обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит суд установить в отношении недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности:

- нежилого помещения площадью 1070,9 кв.м., этаж 2, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 69, литера А, пом.52-Н с кадастровым номером 78:11:0006160:1116, кадастровую стоимость, в размере рыночной стоимости составляющей 24 536 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 года;

- нежилого помещения площадью 1058,2 кв.м., этаж 2, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 69, литера А, пом.51-Н с кадастровым номером 78:11:0006160:1117, кадастровую стоимость, в размере рыночной стоимости составляющей 24 245 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 года;

В подтверждение своих требований административным истцом представлен отчёт №62\2021 от 07.12.2021 года, составленный оценщиком ООО «Правовые решения», об оценке рыночной стоимости объектов по состоянию на 01.01.2018 (далее – отчёт об оценке).

Истец указывает, что заинтересован в результатах рассмотрения дела, поскольку размер выплачиваемого им налога зависит от размера кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Представитель административного истца в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен, сведений о причинах неявки не представил.

Представитель административного ответчика - Комитета имущественных отношений по Санкт-Петербургу в суд не явился, о слушании дела извещен, представил письменное заявление в соответствии с которым против удовлетворения административного

искового заявления не возражает, указывает, что кадастровая стоимость вышеуказанных объектов недвижимости может быть установлена в размере рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке, представленном административным истцом.

Представитель административного ответчика - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в суд не явился, о слушании дела извещен, сведений о причинах неявки не представил, в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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 недвижимости определена в размере: кадастровый номер 78:11:0006160:1116 – 44 182 731,71 руб.; кадастровый номер 78:11:0006160:1117 – 43 658 760,57 руб. по состоянию на 01.01.2018.

В соответствии с отчётом №62\2021 от 17.12.2021, составленным оценщиком ООО «Правовые решения», об оценке рыночной стоимости объектов по состоянию на 01.01.2018, по заказу административного истца, их рыночная стоимость составляет: кадастровый номер 78:11:0006160:1116 – 24 536 000 руб.; кадастровый номер 78:11:0006160:1117 – 24 245 000 руб. по состоянию на 01.01.2018.

Оценивая представленные доказательства, в частности отчет об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, суд принимает во внимание, что данный отчет составлен лицом, имеющим соответствующее профессиональное образование и документы, подтверждающие его надлежащую квалификацию, право на проведение оценочной деятельности. Рыночная стоимость объектов оценки определена оценщиком на основании изучения объектов оценки, исследования рынка. Источники необходимой информации, методики расчетов учтены в отчете. Оценка проведена с соблюдением федеральных стандартов оценки, законодательства в области оценочной деятельности.

Как указывалось выше, представители административных ответчиков доводов о необоснованности и противоречивости отчета не высказывали, ходатайства о проведении экспертизы не заявляли, представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга указал, что считает возможным установить кадастровую стоимость объектов недвижимости в размере, определенном в отчете.

Учитывая изложенное, иные представленные доказательства, суд считает возможным при определении рыночной стоимости объектов, руководствоваться отчетом об оценке.

При этом, суд принимает во внимание, что в соответствии с п.25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года №28», резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (ч.3 ст.249 КАС РФ). При таких обстоятельствах, административное исковое заявление подлежит удовлетворению.

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

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление ООО «Полиграф» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости:

– нежилого помещения площадью 1070,9 кв.м., этаж 2, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 69, литера А, пом.52-Н с кадастровым номером 78:11:0006160:1116, в размере рыночной стоимости составляющей 24 536 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 года;

– нежилого помещения площадью 1058,2 кв.м., этаж 2, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, шоссе Революции, дом 69, литера А, пом.51-Н с кадастровым номером 78:11:0006160:1117, в размере рыночной стоимости составляющей 24 245 000 руб. по состоянию на 01.01.2018 года;

Датой обращения ООО «Полиграф» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 16.12.2021 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