

УИД № 78OS0000-01-2022-001867-41  
Дело № 3а-94/2023

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

10 апреля 2023 года

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:  
председательствующего судьи Чистяковой Т.С.,  
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи  
Новиковой Т.А.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению  
об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере  
равном его рыночной стоимости,

установил:

обратился в Санкт-Петербургский городской суд с  
административным исковым заявлением, в котором просит установить  
кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером  
78:40:0019146:3886 площадью 1476,4 кв.м, расположенного по адресу: г.  
Санкт-Петербург, пос. Стрельна, ул. Грибоедова, дом 7, лит.А, пом. 1-Н по  
состоянию на 1 января 2018 года равной рыночной стоимости в размере  
33 439 000 рублей.

Административный истец указывает, что кадастровая стоимость  
спорного объекта недвижимости, не соответствует его рыночной  
стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая  
стоимость, его права нарушаются, поскольку данное обстоятельство  
влечет увеличение его налоговых обязательств.

В подтверждение требований представлен отчет об оценке рыночной  
стоимости объекта недвижимости № 73-2022/ОКС от 16 декабря 2022  
года, составленный оценщиком Общества с ограниченной  
ответственностью «Правовые решения».

Административный истец, его представитель в суд не явились, о  
слушании дела извещены надлежащим образом, от представителя  
административного истца поступило письменное  
ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие с указанием на то, что  
сторона не возражает против установления кадастровой стоимости  
объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, составляющей  
43 500 000 рублей, определенной в экспертном заключении.

Представитель административного ответчика Комитета  
имущественных отношений Санкт-Петербурга, в суд явился, указывает,

что кадастровая стоимость может 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, сведений о причинах неявки не представил. В связи с изложенным его неявка не является препятствием к рассмотрению дела по существу.

Суд, выслушав объяснения участника процесса, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Аналогичное положение также содержится в части 1 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон «О государственной кадастровой оценке»).

Пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что основанием 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.

В соответствии с частью 7 статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» 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.

Понятие кадастровой стоимости определено в пункте 2 части 1 статьи 3 Закон «О государственной кадастровой оценке» в соответствии с которым кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В пункте 2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от 04 августа 2021 года №

П/0336 указано, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.

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.

Судом установлено, что административный истец является собственником нежилого помещения с кадастровым номером 78:40:0019146:3886, площадью 1476,4 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Стрельна, ул. Грибоедова, д. 7, лит. А, пом. 1-Н. (том 1, л.д. 95-100).

Кадастровая стоимость данного объекта определена по состоянию на 01 января 2018 определена в размере 51 217 132,45 рублей и утверждена приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28 ноября 2018 года № 130-п, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости (том 1, л.д. 101).

В качестве подтверждения требований заявителем представлен отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества № 73-2022/ОКС от 16 декабря 2022 года, составленный оценщиком Общества с ограниченной ответственностью «Правовые решения» (том 1, л.д. 7-94).

В ходе рассмотрения настоящего дела, административным ответчиком Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, представлен отзыв на заявленные требования в которых в частности указано на то, что административным истцом не представлены достоверные доказательства рыночной стоимости объекта, также стороной представлены замечания к отчету об оценке и заявлено ходатайство о проведении судебной экспертизы по делу (том 1, л.д. 123-169).

В пункте 23 постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» разъяснено, что в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг

вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении (статьи 79, 80 ГПК РФ, статьи 77, 78 КАС РФ).

С учетом вышеприведенных разъяснений, учитывая мотивированные возражения представителя административного ответчика, судом назначена судебная экспертиза.

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 общества с ограниченной ответственностью № 3 от 13 марта 2023 года, 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 составлении отчета допущены методологические и математические ошибки, влияющие на результат оценки (том 2, л.д. 57)

В результате самостоятельно проведенной оценки объекта недвижимости его рыночная стоимость по состоянию на 01 января 2018 года установлена судебным экспертом в размере 43 500 000 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 недвижимости, 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 (т.2 л.д. 10-11), 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 № 3 от 13 марта 2023 года, подготовленного экспертом общества с ограниченной ответственностью

На основании изложенного, Руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 78:40:0019146:3886 площадью 1476,4 кв.м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Стрельна, ул. Грибоедова, дом 7, лит.А, пом. 1-Н по состоянию на 1 января 2018 года равной рыночной стоимости в размере 43 500 000 (сорок три миллиона пятьсот тысяч) рублей.

Датой обращения в суд с административным иском считать 27 декабря 2022 года.

Решение может быть обжаловано в Судебную коллегия по административным делам Второго апелляционного суда общей юрисдикции через Санкт-Петербургский городской суд в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Судья

подпись

Т.С. Чистякова

Мотивированное решение изготовлено 20 апреля 2023 года.

Копия верна.

Судья

Секретарь



Т.С. Чистякова

С.С. Иванова