



Мотивированное решение изготовлено 10.11.2022

Дело № 3а-192/2022

УИД 78OS0000-01-2022-000975-98

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

10 ноября 2022 года

Санкт-Петербургский городской суд в составе:

председательствующего судьи Чистяковой Т.С.,

при секретаре Андреевой В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «Объединенное предприятие «Квартал-Недвижимость» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО «Объединенное предприятие «Квартал-Недвижимость» обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить в отношении объекта недвижимости: земельного участка, площадью 11040 +/-37 кв.м., с кадастровым №78:14:0007528:22 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ново-Рыбинская, д.19-21, лит. А., кадастровую стоимость в размере рыночной стоимости, составляющей 125 760 000 рублей по состоянию на 19.03.2021 года.

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, поскольку он является собственником оспариваемого земельного участка. Утвержденная кадастровая стоимость земельного участка значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает права и законные интересы административного истца, поскольку влечет увеличение налоговых обязательств, в частности по уплате земельного налога.

В подтверждение требований представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 19.03.2021 года № 40/2022 от 14.06.2022, составленный оценщиком ООО «Правовые решения».

Представитель административного истца в судебное заседание явился, требования административного поддержал, однако не возражал против

установления кадастровой стоимости в размере её рыночной стоимости в соответствии с заключением судебной экспертизы.

Представители административных ответчиков – Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга и 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 № 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 земельного участка определена в размере 192 193 998,77 руб. по состоянию на 19.03.2021 (том 1 л.д.7).

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 125 760 000 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 № 6 от 14.10.2022, 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 19.03.2021 года установлена судебным экспертом в размере 132 600 000 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, на недостоверность или противоречивость экспертного заключения не ссылаются, считают возможным установить кадастровую стоимость объекта в размере рыночной стоимости, установленной заключением судебной экспертизы.

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 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 статьями 175-180, 249 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007528:22, площадью 11 040+/-37 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ново-Рыбинская, д.19-21, лит.А в размере рыночной стоимости, составляющей 132 600 000 рублей по состоянию на 19.03.2021.

Датой обращения ООО «Объединенное предприятие «Квартал-Недвижимость» с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 27 июня 2022 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



Т.С. Чистякова

Т.С. Чистякова