



РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 декабря 2023 года

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:
председательствующего судьи Чистяковой Т.С.,
при секретаре Ивановой С.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению Закрытого акционерного общества
об установлении кадастровой стоимости объекта
недвижимости в размере равном его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Закрытое акционерное общество обратилось
в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым
заявлением, где просило установить кадастровую стоимость земельного
участка с кадастровым номером 78:12:0007020: , площадью 27935 +/-58
кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Хрустальная, ,
в размере его рыночной стоимости 324 375 000 рублей по
состоянию на 01 января 2022 года.

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 № 11-2023/ОКС от 24 марта 2023 года,
составленный оценщиком Общества с ограниченной ответственностью
«Правовые решения».

Представитель административного истца о слушании дела извещен
надлежащим образом, в суд не явился, заявлено ходатайство о рассмотрении
дела в его отсутствие, также указал, что возражений относительно
результатов повторной экспертизы не имеется.

Явившиеся в судебное заседание представители административных
ответчиков Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Проволоцкий В.В., Санкт-Петербургского государственного бюджетного
учреждения «Городское управление кадастровой оценки» Кевбрина Л.В.
указали, что кадастровая стоимость спорного объекта недвижимого
имущества может быть установлена в размере рыночной стоимости,
определенной в заключении повторной судебной экспертизы,

подготовленной экспертом Северо-Западного регионального центра судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации.

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 чем, суд с учетом мнения сторон, полагает возможным провести судебное заседание по делу в его отсутствие.

Суд, выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы дела, допросив эксперта, приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым 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 Закона «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 Закрытое акционерное общество является собственником земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007020:1, площадью 27935 +/-58 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Хрустальная, (том 1, л.д. 7-8).

Кадастровая стоимость данного объекта по состоянию на 01 января 2022 года определена в размере 606 183 921,38 рублей, что подтверждается представленной в материалы дела выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости (том 1, л.д. 14).

При обращении с административным исковым заявлением, в качестве подтверждения требований заявителем был представлен отчет об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимого имущества № 11-2023/ОКС от 24 марта 2023 года, подготовленный оценщиком Общества с ограниченной ответственностью «Правовые решения» (том 1, л.д. 32-121, 186-246, том 2, л.д. 1-29).

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. 148-159).

В пункте 23 постановления 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 № 8 от 30 июня 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.

В связи с отрицательным ответом на первый вопрос, в результате самостоятельно проведенной оценки экспертом, рыночная стоимость объекта недвижимости определена в размере 279 000 000 рублей по состоянию на 01 января 2022 года.

Учитывая возникшие сомнения в обоснованности вышеуказанного экспертного заключения при разрешении вопроса об определении рыночной стоимости объекта оценки, определением суда от 04 сентября 2023 года по ходатайству представителя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга назначена повторная экспертиза, перед экспертом поставлен вопрос об определении рыночной стоимости земельного участка по состоянию на 01 января 2022 года.

Согласно заключению повторной экспертизы № 2859/12-4 от 20 ноября 2023 года, подготовленной экспертом Северо-Западного регионального центра судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию и в ценах на 01 января 2022 года составляет 447 704 505 рублей.

Оценивая заключение повторной 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.

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 земельного участка.

Стороны спора ходатайств о назначении повторной или дополнительной экспертизы не заявили, явившиеся представители указали, что считают возможным установить кадастровую стоимость объекта

недвижимости в размере, определенном судебным экспертом (повторной экспертизы), 447 704 505 рублей.

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, не опровергнуты.

С учетом изложенного, оценивая заключение повторной 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 земельного участка в размере, определенном в заключении эксперта № 2859/12-4 от 20 ноября 2023 года, подготовленного экспертом Северо-Западного регионального центра судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации.

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

р е ш и л :

Установить по состоянию на 01 января 2022 года кадастровую стоимость земельного участка, площадью 27925 +/- 58 кв.м., кадастровый номер 78:12:0007020, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Хрустальная, , равной его рыночной стоимости в размере 447 704 505 (четырёхсот сорока семи миллионов семьсот четырёх тысяч пятьсот пяти) рублей.

Датой обращения Закрытого акционерного общества с заявлением об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной является 06 апреля 2023 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об изменении кадастровой стоимости земельного участка.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции суд в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Санкт-Петербургский городской.

Судья

подпись

Т.С. Чистякова

Мотивированное решение изготовлено 14 декабря 2023 года.

Копия верна:

Судья

Секретарь

Т.С. Чистякова

С.С. Иванова

