

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург

15 февраля 2021 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи
при секретаре
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению [REDACTED] об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости,

Ночевника С.Г.,
Кузнецове А.Ю.

установил:

[REDACTED] обратилась в Ленинградский областной суд с
административным иском о установлении кадастровой стоимости
нежилого здания — коровник на 120 голов, кадастровый номер 47:23:0251001: [REDACTED]
по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, [REDACTED] в
размере равном рыночной стоимости 823000 руб. указав, что является
собственником вышеуказанного нежилого здания, кадастровая стоимость
которого составляет 8404824,27 руб. Кадастровая стоимость объекта
недвижимости значительно превышает его рыночную стоимость, что нарушает
права и законные интересы административного истца, поскольку влечет
увеличение его налоговых обязательств.

В отзыве административного ответчика Правительства Ленинградской
области указано, что в представленном административном истцом отчете имеется
ряд недостатков. В отчете отсутствует анализ фактических данных о ценах сделок
и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым
может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при
альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений
цен, иная информация на дату оценки. Темпы роста применительно к объектам
оценки не определены, в расчетах использован расчет, который согласно
источнику является примером расчета по формуле без привязки к конкретным
объектам.

В возражениях административного ответчика ФГБУ «ФКП Росреестра»
указано, что учреждение не является уполномоченным органом на
самостоятельное принятие решения об изменении кадастровой стоимости объекта
недвижимости. Учреждение может выступать лишь исполнителем принятого
судом решения. Дата определения кадастровой стоимости объекта недвижимости
- 08.07.2012. Требование административного истца об установлении кадастровой
стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости оставлено на
усмотрение суда.

Административный истец [REDACTED] представители
административных ответчиков Управления Росреестра по Ленинградской

области, ФГБУ «ФКП Росреестра» и заинтересованного лица администрации МО Вересовское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, будучи надлежащим образом извещенными о месте и времени судебного заседания, не явились, в связи с чем, суд определил рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Яковлева Н.Н. в судебном заседании указала, что полагает возможным установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с учетом выводов судебной экспертизы.

Исследовав материалы дела, выслушав представителя административного ответчика и оценив собранные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст.402 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении объектов налогообложения налогом на имущество физических лиц определяется исходя из их кадастровой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Статьей 1 областного закона Ленинградской области от 29.10.2015 N 102-оз «О единой дате начала применения на территории Ленинградской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» установлена единая дата начала применения на территории Ленинградской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 1 января 2016 года.

Согласно ст.1 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» настоящий Федеральный закон регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

В ст.24 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» указано, что государственная кадастровая оценка, проведение которой начато до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, и оспаривание результатов такой государственной кадастровой оценки проводятся в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон об оценочной деятельности).

Результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Ленинградской области утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 N 257.

Согласно ст.24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц. Одним из оснований 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.

Судом установлено, что за [] зарегистрировано право

собственности на объект недвижимости с кадастровым номером 47:23:0251001: - нежилое здание (коровник на 120 голов) по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район,

Из выписки из ЕГРН от 01.10.2020 следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:23:0251001: составляет 8404824,27 руб. Дата определения кадастровой стоимости – 08.07.2012.

Из представленного административным истцом в суд отчета об оценке от 03.07.2020 года № 22/2020 следует, что по состоянию на 08.07.2012 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:23:0251001:20 составляет 823000 руб.

Отчет об оценке от 03.07.2020 № 22/2020 подготовлен оценщиком Янушевским Д.А., членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки».

В связи с наличием замечаний к представленному административным истцом отчету, существенного отличия указанной в отчете рыночной стоимости от кадастровой стоимости, судом удовлетворено ходатайство представителя административного истца о назначении по делу судебной экспертизы.

Согласно заключению судебной экспертизы № 0010.Э.21 от 28 января 2021 года оценщиком в отчете об оценке от 03 июля 2020 года № 22/2020 допущены нарушения требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:23:0251001:. Рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:23:0251001: по состоянию на 08 июля 2012 года составляет 1 260 000 руб.

Экспертиза выполнена Бачуринской И.А., членом СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», которая предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

В соответствие со ст.59 КАС РФ заключение эксперта относится к числу доказательств по делу, на основании которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения лиц, участвующих в деле, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения административного дела. Указанное доказательство подлежит оценке судом в соответствии со ст.84 КАС РФ в совокупности с другими доказательствами по делу.

Оценивая заключение судебной экспертизы по правилам ст. 168 КАС РФ, суд находит, что судебный эксперт, проводивший судебную экспертизу, ответил на поставленные перед ним вопросы, мотивировал свои выводы.

Определенная в заключении итоговая рыночная стоимость объекта оценки не является произвольной, при оценке объекта эксперт придерживался принципов, предусмотренных федеральными стандартами оценки; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации; экспертом проанализирован рынок недвижимости в районах, идентичных району расположения объекта оценки, произведена оценка объекта с учетом их количественных и качественных характеристик.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проведен экспертом в

рамках затратного. В качестве поверочного реализован сравнительный подход.

В рамках затратного подхода оценщиком использован метод сравнительной единицы (метод укрупненных обобщенных показателей стоимости строительства).

Расчет стоимости произведен экспертом с использованием Сборника Укрупненных показателей восстановительной стоимости. В качестве аналога выбран объект из таблицы 13, тип 2, сборника УПВС № 2 отдел «Животноводческие здания и сооружения».

С учетом примененных корректировок на отличие между объектом-аналогом и оцениваемым объектом и индексации цен стоимость строительства здания определена экспертом в размере 5885488 руб., а с учетом прибыли предпринимателя – 6182788 руб.

Расчет физического износа выполнен экспертом методом эффективного возраста и принят для расчетов в размере 73,35%.

В экспертном заключении приведено обоснование вывода о том, что функциональный износ отсутствует.

Внешнее устаревание, с учетом того, что существующий объем основных фондов не востребован рынком, определено экспертом в размере 23,79%.

С учетом износа стоимость оцениваемого объекта определена экспертом в размере 1255799 руб.

В рамках сравнительного подхода в качестве аналогов экспертом отобрано семь объектов, по своим характеристикам максимально сопоставимых с объектом оценки. Проведены корректировки на поправку на условия строительства Ленинградской области, на комплекс передаваемых прав, на условия рынка, на местоположение, на площадь, на вид использования.

С учетом корректировок определен интервал, в пределах которого может находиться стоимость оцениваемого объекта, 884610 руб. – 4109532 руб.

Поскольку документальных данных содержащих сведения об иной рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:23:0251001:20, административными ответчиками не представлено, ходатайство о проведении повторной или дополнительной судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости объекта недвижимости ни административным истцом, ни административными ответчиками не заявлено, суд приходит к выводу о возможности установления кадастровой стоимости вышеуказанного объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости, определенной судебной экспертизой.

Руководствуясь ст.ст. 175-177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

решил:

административное исковое заявление [] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым

номером 47:23:0251001: [redacted] по адресу Ленинградская область, Гатчинский район, [redacted] в размере его рыночной стоимости равной 1260000 (один миллион двести шестьдесят тысяч) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Датой подачи заявления [redacted] о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:23:0251001: [redacted] считать 19 октября 2020 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции путем подачи апелляционной жалобы через Ленинградский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья



С.Г. Ночевник

Решение в окончательной форме изготовлено 20 февраля 2021 г.

