

Дело № 3а – 142\21
78OS0000-01-2021-000348-23

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

28 июля 2021 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 [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратился в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить в отношении принадлежащего ему объекта недвижимости: нежилого здания (мойка (административно-бытовой корпус) общей площадью 878 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, [REDACTED] переулок, [REDACTED], литера А., с кадастровым № 78:37:1720802:1 [REDACTED], кадастровую стоимость в размере рыночной, составляющей 17 912 000 руб. по состоянию на 22.09.2020.

Поскольку кадастровая стоимость указанного 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 данное обстоятельство влечет увеличение налоговых обязательств.

В подтверждение требований представлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 22.09.2020 №69\2020 от 24.12.2020, составленный оценщиком ООО «Правовые решения».

Административный истец, представитель административного истца в судебное заседание не явились, о слушании дела извещены, сведений о причинах неявки не представили в связи с чем суд считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Представители административных ответчиков - Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, 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 и заинтересованное лицо [REDACTED] в суд не явились, о времени и месте судебного заседания надлежаще уведомлены, сведений о причинах неявки не представили, в связи с чем их неявка не является препятствием для рассмотрения дела.

Выслушав объяснения явившихся 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 N 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» (далее - Федеральный закон № 135).

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, административный истец является собственником вышеуказанного объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость данного объекта определена в размере 31 237 515,43 руб. по состоянию на 22.09.2020.

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административного ответчика (КИО СПб), 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 №9 от 21.06.2021, 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 определении рыночной стоимости оценщиком были допущены нарушения, которые влияют на определение итоговой величины рыночной стоимости: допущены методологические недочеты и ошибки; некорректно определен сегмент рынка объекта оценки; полученный в рамках отчета результат не подтверждается рыночными данными.

В результате самостоятельно проведенной оценки объекта недвижимости его рыночная стоимость по состоянию на 22.09.2020 года установлена судебным экспертом в размере 20 000 000 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 (с 2003 года) 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 имущества и не имеет противоречий и ошибочных сведений, влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Стороны спора, в том числе представитель административного истца, ранее являвшийся в судебные заседания, ходатайств о назначении повторной или дополнительной экспертизы не заявили.

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.

При этом, суд не считает возможным при определении рыночной стоимости объекта недвижимости руководствоваться отчетом об оценке, представленным административным истцом, поскольку выводы судебного эксперта о недостатках отчета не опровергнуты и не оспаривались.

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

РЕШИЛ:

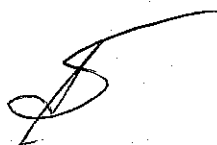
Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости - нежилого здания (мойка (административно-бытовой корпус) общей площадью 878 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Колпино, [REDACTED] литера А., с кадастровым № 78:37:1720802:[REDACTED], в размере рыночной стоимости, составляющей 20 000 000 руб. по состоянию на 22.09.2020.

Датой обращения [REDACTED] с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости считать 19.03.2021 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
Копия верна
Судья

подпись



С.А.Леонтьев

С.А.Леонтьев