

780S0000-01-2024-001459-36

Дело № 3а-60/2025

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

20 февраля 2025 года

Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд Российской Федерации
в составе председательствующего судьи Куприк С.В.,
при секретаре Ахмедовой А.Ю.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению ООО об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007003:1 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Мельничная, дом 1 площадью 11940 кв.м., в размере его рыночной стоимости в размере 113 226 000 рублей на дату 01.01.2022 года.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости Объекта по состоянию на 01 января 2022 года, определенной СПб ГБУ «Городское управление кадастровой оценки» в порядке ст.16 Федерального закона № 237 от 03.07.2016г. в размере 285048681,37 рублей, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 30 марта 2023 года внесена соответствующая запись, административный истец предоставил отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 41-2024/ОКС от 11.09.2024г., выполненной оценщиком ООО «Правовые решения».

В судебное заседание представитель административного истца не явился, о дне и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, в адрес суда направил телефонограмму в которой, выразил согласие с определенной заключением судебной экспертизы № 07/11/24-1 от 23.12.2024г. рыночной стоимостью объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2022 года равной 186 600 000 рублей.

Представитель административного ответчика СПб ГБУ «Кадастровая оценка» Михайлов А.Р., представитель административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Проволоцкий В.В. не возражали относительно установления кадастровой стоимости объекта в указанном заключением судебной экспертизы № 07/11/24-1 от 23.12.2024г. размере.

Представитель административного ответчика Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явился, заявлений, ходатайств не направлял.

Выслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости 30 марта 2023 года утверждена кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007003: расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Мельничная, , площадью 11940 кв.м., в размере его рыночной стоимости в размере 113 226 000 рублей на дату 01.01.2022 года, в размере 285048681,37 рублей. (л.д.36 т.1)

Понятие кадастровой стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», согласно которой под кадастровой стоимостью понимается 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. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) определено, что с административным иском заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

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 (пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регулируется Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ) и Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее - Федеральный закон N 237-ФЗ) с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 31 июля 2020 г. N

269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 269-ФЗ).

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, определением суда назначена судебная экспертиза на предмет соответствия представленного административным истцом отчета об оценке № 41-2024/ОКС от 11.09.2024, выполненной оценщиком ООО «Правовые решения», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; в случае не соответствия – определения рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022 года; проведение экспертизы поручено

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года N 23 "О судебном решении" и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года N 13 "О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции", заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов. Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Согласно заключению эксперта № 07/11/24-1 от 23.12.2024г. (л.д. 21-226 Т. 3 л.д. 1-61 Т. 4) отчет об оценке № 41-2024/ОКС от 11.09.2024, выполненной оценщиком ООО «Правовые решения» 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, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости объекта недвижимости и иные нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины его рыночной стоимости: оценщиком не учтено фактическое использование объекта оценки, не проведен корректный анализ НЭИ с учетом требований ФСО №7, указанные несоответствия являются нарушениями п. 15 и п. 20 ФСО №7; в анализе рынка отсутствуют ссылки на источники информации при описании ценообразующих факторов, а также интервалы значений этих факторов, чем нарушен п.10, п. 11 ФСО №7; данные в отчете аналогии являются несопоставимыми с Объектом оценки, что

говорит о некорректности и недостоверности проведенной выборки, что является нарушениями п.п. «б» п. 22 ФСО №7, п. 11 ФЗ №135, п. 2.1, 2.2 ФСО 6; оценка проводится на ретроспективную дату-01.01.2022г., оценщик не вводит корректировку на период с даты сделки до даты оценки, хотя рыночные данные показывают, что за указанный период (около года) изменения в ценах произошли, оценщиком нарушен п. 2 ФСО 6, п. 11 ФЗ №135; оценщик необоснованно отказывается от проведения корректировки на площадь объектов. Площадь аналогов составляет от 400 кв.м. до 4000 кв.м., площадь объекта составляет 11940 кв.м, большие по размеру объекты стоят дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру объекты, а указанные площади не могут быть сопоставимы, указанные несоответствия являются нарушением п. 11 ФЗ №135, п. 2.1, 2.2 ФСО 6; экспертом определено, что рыночная стоимость земельного участка земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007003:1, площадью 11940 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Мельничная, дом _____ по состоянию на 01 января 2022 года составляет 186 600 000 (сто восемьдесят шесть миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Как указывалось выше, представители сторон возражения относительно выводов судебной экспертизы № 07/11/24-1 от 23 декабря 2024 года не выразили, указав, что считают возможным установить рыночную стоимость объекта недвижимости в размере, определенном экспертом.

Оценивая заключение судебной экспертизы № 07/11/24-1 от 23 декабря 2024 года в совокупности с другими доказательствами, суд учитывает, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, так как эксперт предупредился об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения; заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимости, и не имеет противоречий и ошибочных сведений, существенно влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным при определении рыночной стоимости объекта, руководствоваться заключением судебной экспертизы и установить кадастровую стоимость принадлежащего истцу объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы № 07/11/24-1 от 23 декабря 2024 года, об установлении которой просит административный истец.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 248 КАС РФ, пункта 7 статьи 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» 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 пунктом 25 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" резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости. Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости; вступившее в законную силу решение суда является актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра в порядке ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать 23.09.2024 года – момент обращения с настоящим административным иском в суд.

Руководствуясь статьей 175, 177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007003:1, площадью 11940 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Мельничная, дом _____ равную его рыночной стоимости в размере 186 600 000 (сто восемьдесят шесть миллионов шестьсот тысяч) рублей по состоянию на 01 января 2022 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 23 сентября 2024 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

/подпись/

С.В. Куприк

Мотивированное решение суда изготовлено 06.03.2025 года

Копия верна
Судья

С.В. Куприк