КОПИЯ
Дело № 3а-301/2021

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург 28 сентября 2021 г.

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Ночевника С.Г.,
при ведении протокола помощником судьи Рожелюк А.Я.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ГУДВИН» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

ООО «ГУДВИН» обратилось в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:63 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Центральная, д.8, корп.3 в размере равном его рыночной стоимости – 5466000 руб. указав, что является собственником вышеуказанного земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка в размере 13438956,96 руб. существенно превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение налоговых обязательств ООО «ГУДВИН».

В письменном отзыве административного ответчика Правительства Ленинградской области указано, что постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356 утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области по состоянию на 01.01.2007. Из представленной административным истцом выписки ЕГРН следует, что датой внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка является дата – 20.05.2010. Однако, административный истец просит установить кадастровую стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.2007, что не соответствует требованиям ст. 24.19 Закона об оценочной деятельности. Кроме того, на стр. 40, 41 отчета оценщик описал последовательность определения стоимости объекта недвижимости в рамках выбранной оценщиком методики, где вторым из этапов расчета значится – определение доли улучшений (объекта капитального строительства) в едином объекте недвижимости (ЕОН). Однако на стр. 47 отчета оценщик определил не долю улучшений (ОКС) в ЕОН, а долю земельного участка в стоимости ЕОН (п.2). На стр. 47 отчета в п. 3 при определении рыночной стоимости земельного участка неподтвержденным в приведенной формуле является значение «70%», что является нарушением ФСО №3, поскольку данный показатель существенным образом влияет на рыночную стоимость объекта оценки.

В письменном отзыве 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, утверждения и

внесения кадастровой стоимости объекта недвижимости на момент их передачи Филиалу – 01.12.2010. В удовлетворении требований административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2007 просят отказать.

В письменном отзыве Управления Росреестра по Ленинградской области указано, что результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов утверждены Постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356. Дата, по состоянию на которую определена стоимость (дата формирования перечня объектов оценки) – 01.01.2007. Земельный участок с кадастровым номером 47:08:0102002:63 вошел в перечень объектов оценки и прошел по-объектную оценку. Кадастровая стоимость земельного участка определена исходя из среднего значения УПКС 6170,32 руб./кв.м. и площади земельного участка. Дата определения кадастровой стоимости – 01.01.2007. В связи с тем, что государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов на территории Ленинградской области проводилась в 2006-2007 годах, действие Федерального закона №167-ФЗ не распространяется на результаты государственной кадастровой оценки земель, утверждённые Постановлением №356. Самостоятельных возражений по существу предъявленных требований Управление не имеет, удовлетворение требований оставляет на усмотрение суда.

В судебное заседание представители административных ответчиков Управления Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ ФКП Росреестра и заинтересованного лица администрации МО Сертоловское городское поселение Всеволожского 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.

Присутствующий в судебном заседании представитель административного истца Зеленчук О.В. поддержал доводы, изложенные в административном исковом заявлении. Указал, что не возражает против выводов судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Захарчук А.Г. в судебном заседании сообщила, что разрешение требований административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости оставляет на усмотрение суда с учетом выводов судебной экспертизы

Выслушав объяснения представителей административного истца и административного ответчика, исследовав материалы дела и оценив собранные доказательства, суд приходит к следующему.

Согласно ст.65 Земельного кодекса РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Как указано в ст.66 Земельного кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. При этом в случаях

определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

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).

Согласно ст.24.18 Закона об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими 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 25.04.2007 за ООО «ГУДВИН» зарегистрировано право собственности на земельный участок с кадастровым номером 47:08:0102002:63 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Центральная, д.8, корп.3. Категория земельного участка: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для эксплуатации здания торгово-бытового комплекса.

Из выписки из ЕГРН от 05.04.2021 следует, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:63 составляет – 13438956,96 руб. Дата утверждения кадастровой стоимости – 31.07.2009, дата определения кадастровой стоимости отсутствует.

Согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости и представленной по запросу суда копии кадастрового дела земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:63 сведения о земельном участке внесены в ГКН 28.07.2005. На момент рассмотрения настоящего дела сведения в отношении земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:63 в части площади, категории земель и вида разрешенного использования, внесенные в ГКН 28.07.2005, не изменились.

Следовательно, датой определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:63 является 01.01.2007 - дата формирования перечня объектов оценки, результаты которой утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356.

11.05.2021 комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ленинградской области не принято к рассмотрению заявление ООО «ГУДВИН» от 30.04.2021 о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:63, в связи с тем, что действие Федерального закона № 167-

ФЗ не распространяется на результаты государственной кадастровой оценки земель, утвержденные Постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356.

Из представленного административным истцом в суд отчета об оценке от 29.03.2021 № 12/2021 следует, что по состоянию на 01.01.2007 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:08:0102002:63 составляет – 5466000 руб.

Отчет подготовлен оценщиком Янушевским Д.А., членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки».

При исследовании отчета об оценке от 29.03.2021 № 12/2021 установлено, что рыночная стоимость земельного участка определялась оценщиком затратным подходом по разработанной оценщиком методике. При этом оценщиком не учтено, что согласно Методическим указаниям, утвержденным приказом Минэкономразвития от 12.05.2017 №226, затратный подход не рекомендуется применять при оценке земельных участков. Определяя долю земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости в размере 10%, оценщик исходил из Методических рекомендаций, утвержденных приказом Минэкономразвития от 12.05.2017 №226. При этом в расчете использовал значение 20%, не приведя какого-либо обоснования указанного значения.

Согласно заключению судебной экспертизы № 04-2021 от 10.09.2021 в отчете об оценке от 29.03.2021 № 12/2021 оценщиком допущены грубые нарушения федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:08:0102002:63. Рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2007 составляет 6625000 руб.

Экспертиза выполнена Ждановой О.А., членом экспертного и методического советов СРОО «СПО», 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.

Суд, исследовав заключение эксперта № 04-2021 от 10.09.2021 и сопоставив его содержание с материалами дела, приходит к выводу о том, что оно отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в достоверности и соответствует законодательству об оценочной деятельности, является обоснованным и объективным, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы, и ответы на поставленные судом вопросы.

В заключение судебной экспертизы указано, что расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проведен экспертом с применением сравнительного подхода с использованием метода сравнения продаж.

В заключение эксперта приведено обоснование отказа от применения затратного и доходного подходов.

В качестве объектов-аналогов экспертом отобраны 4 объектов, по своим характеристикам максимально сопоставимые с объектом оценки.

Эксперт проанализировал сравниваемые объекты-аналоги на основании всех характеристик, произвел корректировки на условия рынка. Для целей формирования матрицы сравнений качественные значения элементов сравнения были оцифрованы по принципу «чем лучше фактор – тем выше оценка». Кодировка значений элементов сравнения представлена в таблице.

Для формализованного расчета весовых коэффициентов использовался метод, основанный на анализе характеристик каждого объекта-аналога и расчете степени близости к объекту исследования. Алгоритм определения средневзвешенного значения приведен в заключении.

Поскольку документальных данных содержащих сведения об иной рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:08:0102002:63, 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. 174-177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации,

решил:

административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «ГУДВИН» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:08:0102002:63 по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Центральная, д.8, корп.3 в размере его рыночной стоимости равной 6625000 (шесть миллионов шестьсот двадцать пять тысяч) рублей по состоянию на 01 января 2007 года.

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

Судья С.Г. Ночевник

Решение в окончательной форме изготовлено 01 октября 2021 г.