

КОПИЯ

Дело № 3а-67/2019

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

13 мая 2019 г.

Ленинградский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Ночевника С.Г.,  
при секретаре Гринь Н.В.  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [ ] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

установил:

[ ] обратился в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:16:0616001: [ ] (общежитие по адресу: Ленинградская область, Кировский район, [ ], 47:16:0606001: [ ], 47:16:0606001: [ ], 47:16:0606001: [ ] (коровники по адресу: Ленинградская область, Кировский район, [ ], д.д.) в размере равном их рыночной стоимости, составляющей соответственно – 87100 руб., 90500 руб., 619500 руб. и 753100 руб. указав, что является собственником вышеуказанных объектов недвижимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0616001: [ ] составляет 5757446,64 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [ ] – 17802473,95 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [ ] – 18734786,86 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [ ] – 24107875,99 руб. Кадастровая стоимость объектов недвижимости является завышенной и не соответствует их рыночной стоимости. Указанное обстоятельство существенно нарушает права административного истца, поскольку увеличивает размер налога на имущество физических лиц.

В письменном отзыве административного ответчика Правительства Ленинградской области указано, что рыночная стоимость объектов оценки определялась на 08.07.2012, а анализ рынка объекта оценки приведен по состоянию на 2018 год. Оценщиком не приведены объективные данные, характеризующие состояние объектов оценки. Оценщиком не указан примененный метод в рамках затратного подхода. В отчете отсутствуют сведения о принятом оценщике объекте-аналоге. Оценщиком не приведен расчет физического износа и не приведены характеристики объектов оценки, на основании которых оценщик сделал вывод о размере износа. При расчете площадь объекта оценки взята оценщиком меньше указанной в документах в связи с отсутствием части помещений. Однако, в отчете отсутствуют замеры, подтверждающие уменьшение площади, и обоснование допустимости подобного расчета. Коэффициент перехода указан к 3 кварталу 2013 года, а датой оценки является июль 2012 года.

В письменном отзыве Управления Росреестра по Ленинградской области ука-

зано, что объекты недвижимости с кадастровыми номерами 47:16:0616001: , 47:16:0606001: , 47:16:0606001: , 47:16:0606001: вошли в перечень объектов оценки и прошли пообъектную оценку, результаты которой утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013. Дата определения кадастровой стоимости – 08.07.2012. Самостоятельных возражений по существу предъявленных требований Управление не имеет.

В судебное заседание административный истец, представители административных ответчиков Управления Росреестра по Ленинградской области и ФГБУ «ФКП Росреестра» и заинтересованного лица администрации МО «Суховское сельское поселение» Кировского 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. Просил удовлетворить заявленные требования и установить рыночную стоимость объектов недвижимости в размере согласно заключению судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Савченко О.А. в судебном заседании сообщила о согласии с заключением судебной экспертизы. Указала, что разрешение требований административного истца об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере равном их рыночной стоимости оставляет на усмотрение суда.

Выслушав объяснения представителей административного истца и административного ответчика, исследовав материалы дела 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 де-

тельности 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, в суде или комиссии. Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. 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.

Исходя из положений ст.24.19 Закона об оценочной деятельности, при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости в случаях, предусмотренных настоящей статьей, является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости в соответствии с настоящей статьей.

Как указано в ст.24.20 Закона об оценочной деятельности, в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 настоящего Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания. Сведения об изменении кадастровой стоимости на основании решения комиссии или суда, включая дату подачи соответствующего заявления о пересмотре кадастровой стоимости, подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в соответствии с пунктом 11 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

Судом установлено, что 15.11.2017 за [REDACTED] зарегистрировано право собственности на следующие объекты недвижимости:

кадастровый номер 47:16:0616001: [REDACTED] кв.м. по адресу: Ленинградская область, Кировский район, [REDACTED] кв.м. по кадастровый номер 47:16:0606001: [REDACTED] кв.м. по

адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. [REDACTED], кадастровый номер 47:16:0606001: [REDACTED] кв.м. по адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. [REDACTED], кадастровый номер 47:16:0606001: [REDACTED] кв.м. по адресу: Ленинградская область, Кировский район, д. [REDACTED] (т.1 л.д.88, 135, 179, 225).

Из выписок из ЕГРН от 25.12.2017 следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0616001: [REDACTED] составляет 557446,64 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [REDACTED] – 18734786,86 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [REDACTED] – 24107875,99 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [REDACTED] – 17802473,95 руб. Дата определения кадастровой стоимости все объектов недвижимости 08.07.2012 (т.1 л.д.26-29).

Из представленного административным истцом в суд отчета об оценке от 19.12.2018 № 464 следует, что по состоянию на 08.07.2012 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0616001: [REDACTED] составляет 87100 руб. (т.1 л.д.51).

Согласно отчету об оценке от 19.12.2018 № 465 по состоянию на 08.07.2012 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0616001: [REDACTED] составляет 619500 руб. (т.1 л.д.102).

В отчете об оценке от 19.12.2018 № 466 указано, что по состоянию на 08.07.2012 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0616001: [REDACTED] составляет 753100 руб. (т.1 л.д.146).

Из отчета об оценке от 19.12.2018 № 467 следует, что по состоянию на 08.07.2012 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0616001: [REDACTED] составляет 90500 руб. (т.1 л.д.192).

Отчеты об оценке от 19.12.2018 № 464, № 465, № 466 и № 467 подготовлены оценщиком [REDACTED], членом Саморегулируемой организации «Свободный оценочный департамент».

При исследовании отчетов об оценке от 19.12.2018 № 464, № 465, № 466 и № 467 судом установлено, что в указанных отчетах отсутствует анализ рынка объектов оценки на дату определения рыночной стоимости.

Вместе с тем, пунктом 8 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) предусмотрено, что вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость.

Из представленных административным истцом отчетов следует, что рыночная стоимость объектов недвижимости определялась в рамках затратного подхода. При определении стоимости объектов оценки оценщиком были использованы удельные стоимостные показатели в уровне сметных цен 1969 года на единицу строительного объема. Стоимость строительства в ценах 1969 года определена по сборникам Укрупненных показателей полной восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. При этом, оценщиком не приведена информация о характеристиках объектов, отобранных в качестве аналогов.

Вместе с тем, пунктом 11 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) предусмотрено, что в тексте отчета об оценке должны при-

существовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.

Физический износ оцениваемых объектов определен оценщиком экспертным методом на основе шкалы экспертных оценок технического состояния объектов недвижимости и путем визуального осмотра в период подготовки отчета, однако, не приведены сведения о размере физического износа на дату оценки. Отсутствуют какие-либо выводы о техническом состоянии объектов оценки на дату оценки.

Прибыль застройщика определена оценщиком в размере 1,02 % при том, что в представленном в отчете справочнике указан диапазон от 1 до 3%. Обоснование применения прибыли застройщика в размере 1,02% в отчете отсутствует.

Вместе с тем, пунктом 8 Федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) предусмотрено, что описание процесса оценки должно позволять пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

Кроме того, в отчетах № 464 и 467 сведения о площади объектов оценки, высоте и строительном объеме, использованные оценщиком в расчетах, не соответствуют сведениям об указанных объекта в технических паспортах.

С учетом выявленных судом недостатков, наличием замечаний Правительства Ленинградской области относительно обоснованности представленного административным истцом отчета, существенного расхождения между кадастровой стоимостью объектов недвижимости и указанной в отчетах рыночной стоимости (более чем в 150 раз), судом было удовлетворено ходатайство административного истца о назначении по делу судебной экспертизы.

Согласно заключения эксперта от 23.04.2019 № 23-04/2019 оценщиком [REDACTED] в отчетах от 19.12.2018 № 464, №465, № 466, № 467 допущены многочисленные нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчета рыночной стоимости конкретного объекта оценки, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:16:0616001: [REDACTED], 47:16:0606001: [REDACTED], 47:16:0606001: [REDACTED] 47:16:0606001: [REDACTED]. По состоянию на 08.07.2012 рыночная стоимость объектов недвижимости составляет: с кадастровым номером 47:16:0616001: [REDACTED] – 369000 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [REDACTED] – 233000 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [REDACTED] – 311000 руб., с кадастровым номером 47:16:0606001: [REDACTED] -153000 руб. (т.2 л.д.244).

Экспертиза выполнена Янушевским Д.А., членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки» (т.2 л.д.245).

Эксперт предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения (т.2 л.д.155).

В соответствии 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 рассмотре-

ния 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 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.

Как следует из заключения эксперта, расчет рыночной стоимости объектов недвижимости проведен затратным подходом с использованием метода сравнительной единицы. Экспертом обоснован отказ от применения сравнительного и доходного подходов.

Затратным подходом стоимость объектов оценки определялась с использованием аналогов из сборника Укрупненных показателей восстановительной стоимости с применением дополнительных коэффициентов, учитывающих изменение нормативно-правовой базы и технологий в строительстве.

К отобранным объектам-аналогам экспертом проведена корректировка на различие с объектами оценки по элементам инженерного обеспечения и объема, позволяющая установить стоимость строительных работ (восстановительную стоимость) на дату оценки.

Использованный в расчетах размер прибыли предпринимателя определен экспертом согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2011», под редакцией Л.А. Лейфера для здания общежития в размере 24%, для коровников в размере 19%.

Физический износ объектов оценки определен экспертом с учетом сведений, изложенных в технических паспортах на объекты оценки и времени, прошедшим после даты последней инвентаризации. Также экспертом приведен в заключении расчет функционального износа и внешнего (экономического) устаревания.

С учетом вышеуказанных показателей экспертом определена рыночная стоимость объектов недвижимости на дату определения кадастровой стоимости.

Поскольку документальных данных, опровергающих изложенные в заключении эксперта от 23.04.2019 № 23-04/2019 выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:16:0616001: [REDACTED], 47:16:0606001: [REDACTED], 47:16:0606001: [REDACTED], 47:16:0606001: [REDACTED] административными ответчиками не представлено, ходатайство о проведении повторной или дополнительной судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости объектов недвижимости ими не заявлено, суд приходит к выводу о возможности установления кадастровой стоимости вышеуказанных объектов недвижимости в размере равном рыночной стоимости, определенной судебной экспертизой.

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

решил:

административное исковое заявление [REDACTED] об

оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0616001: [redacted] по адресу: Ленинградская область, Кировский район, [redacted], в размере его рыночной стоимости, равной 369000 (триста шестьдесят девять тысяч) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0606001: [redacted] по адресу: Ленинградская область, Кировский район, [redacted] в размере его рыночной стоимости, равной 153000 (сто пятьдесят три тысячи) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0606001: [redacted] по адресу: Ленинградская область, Кировский район, [redacted] в размере его рыночной стоимости, равной 233000 (двести тридцать три тысячи) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:16:0606001: [redacted] по адресу: Ленинградская область, Кировский район, [redacted] в размере его рыночной стоимости, равной 311000 (триста одиннадцать тысяч) рублей по состоянию на 08 июля 2012 года.

Датой подачи заявления [redacted] о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости с кадастровыми номерами 47:16:0616001: [redacted], 47:16:0606001: [redacted], 47:16:0606001: [redacted], 47:16:0606001: [redacted] считать 05 февраля 2019 года.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в апелляционную инстанцию Ленинградского областного суда в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья



С.Г. Ночевник

Решение в окончательной форме изготовлено 17 мая 2019 г.



РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)  
ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

Дата 19 мая

Судья: 

Секретарь  [redacted]

26.06.19



