

780S0000-01-2023-001570-75

Дело № 3а-39/2024

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

03 апреля 2024 года

Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд Российской Федерации

в составе председательствующего судьи Витушкиной Е.А.

при секретаре Алешечкиной А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта в отношении нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., с кадастровым номером 78:31:0001268: в размере его рыночной стоимости по состоянию на 25 апреля 2022 года.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости Объекта по состоянию на 25 апреля 2022 года, определенной СПб ГБУ «Городское управление кадастровой оценки» в порядке ст.16 Федерального закона № 237 от 03.07.2016г. в размере 2657253419,59 рублей, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 28 апреля 2022 года внесена соответствующая запись, административный истец предоставил отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 54-2023/ОКС от 02.08.2023г., выполненной оценщиком ООО «Правовые решения»

В судебном заседании представитель административного истца выразил согласие с определенной заключением судебной экспертизы № 2 от 05.03.2024г. рыночной стоимостью объекта недвижимости и не возражал относительно установления кадастровой стоимости нежилого здания в размере его рыночной стоимости по состоянию на 25 апреля 2024 года равной 2 200 000 000 рублей.

Представитель административного ответчика СПб ГБУ «Кадастровая оценка» Гинева И.Н. не возражала относительно установления кадастровой стоимости объекта в указанном заключением судебной экспертизы № 2 от 05.03.2024г. размере.

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

Представитель заинтересованного лица Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Проволоцкий В.В. поддержал в судебном заседании позицию административного ответчика.

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

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости 28 апреля 2022 года утверждена кадастровая стоимость здания с кадастровым номером 78:31:0001268: расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, принадлежащего на праве собственности административному истцу с 02.10.2013 года, по состоянию на 25 апреля 2022 года в размере 2657253419,59 рублей. (л.д.19,20 т.1)

Понятие кадастровой стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Федеральный закон № 237-ФЗ), 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.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Федерального закона N 237-ФЗ определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения, которые влекут за собой изменение их кадастровой стоимости, осуществляется бюджетными учреждениями в порядке, предусмотренном методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В силу части 7 статьи 22 Федерального закона № 237-ФЗ результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

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" 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 СПб ГБУ «Кадастровая оценка» и заинтересованного лица Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, определением суда назначена судебная экспертиза на предмет соответствия представленного административным истцом отчета об оценке № 54-2023/ОКС от 02.08.2023, 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 25.04.2022 года; проведение экспертизы поручено эксперту ООО

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года № 23 "О судебном решении" и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года № 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 от 5 марта 2024 года (л.д.105-165 т.2) отчет об оценке № 54-2023/ОКС от 02.08.2023 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, по ряду выявленных нарушений и замечаний, существенно влияющих на итоговый результат: анализ рынка, представленный в отчете, не дает пользователю отчета представления о диапазоне рыночных цен на оцениваемый объект недвижимости, чем нарушен п.10 ФСО № 7; анализ рынка не содержит ссылок на источники информации при описании основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а также интервалы значений этих факторов, чем нарушен п.п.«г» ФСО №7; оценщиком ошибочно не учтено наличие подземного паркинга при фактическом использовании объекта недвижимости как объекта офисно-торгового назначения класса А, при котором наличие подземного паркинга является обязательным, и определении наиболее эффективного использования объекта недвижимости – бизнес-центр с торгово-офисными помещениями, что нарушает п.13 ФСО № 7; подбор аналога объекта оценки проведен с нарушением п.2.1, п.2.2 ФСО VI, п.16 ФСО №7 с использованием объекта-аналога, не соответствующего объекту оценку по конструктивным

элементам и функциональному назначению, при этом наиболее сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в отчете не проанализированы; ошибочное использование некорректной поправки на площадь – нарушены требования п.2.1, п.2.2 ФСО VI, п.16 ФСО №7; использование неактуальных на дату оценки данных при определении прибыли и отсутствие ссылки на источники данных нарушает п.2.1, п.2.2 ФСО VI; содержащиеся в отчете противоречивые сведения относительно характеристик состояния объекта оценки допускают неоднозначное толкование; оценщиком в нарушение требований п.2.1, п.2.2 ФСО VI, п.16 ФСО №7 расчет функционального устаревания осуществлен в отсутствие достоверно подтвержденной информации; объекты-аналоги использованы без корректировки на состояние; оцениваемый объект и выбранные оценщиком объекты-аналоги расположены в разных районах города, их использование нарушает требование ФСО № 7 об использовании объектов-аналогов, относящихся к одному с оцениваемым объектам сегменту рынка и сопоставимым по цененообразующим факторам; при проведении корректировки на площадь использованы данные после даты оценки по состоянию на 2023г. – нарушены требования п.п12, 2.2 ФСО III.

Экспертом определено, что рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 78:31:0001268: _____ расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., _____ по состоянию на 25 апреля 2022 года составляет 2 200 000 000 рублей.

Как указывалось выше, представители лиц, участвующих в деле, возражения относительно выводов судебной экспертизы № 2 от 05.03.2024 не выразили, указав, что считают возможным установить рыночную стоимость объекта недвижимости в размере, определенном экспертом.

Оценивая заключение судебной экспертизы № 2 от 05.03.2024 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 предупреждался 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 от 5 марта 2024 года, в связи с чем заявленные требования подлежат удовлетворению.

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 25.10.2023 года – момент обращения с настоящим административным иском в суд.

4 марта 2024 года в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись об утверждении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2023 года, подлежащая применению с 1 января 2024 года.

Согласно абзацу второму пункта 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года N 28, если на момент принятия решения суда в государственный кадастр недвижимости внесены сведения о кадастровой стоимости, установленные в результате проведения очередной государственной кадастровой оценки, в резолютивной части решения должно содержаться указание на период действия определенной судом кадастровой стоимости.

Поскольку в отношении здания с кадастровым номером 78:31:0001268: , расположенном в г.Санкт-Петербурге по Литейному пр., утверждена кадастровая стоимость, подлежащая применению с 1 января 2024 года, то установленная судом кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости подлежит применению до установления вышеуказанной кадастровой стоимости, т.е. на период с 25 апреля 2022 года по 31 декабря 2023 года.

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

Р Е Ш И Л :

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 78:31:0001268: расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., литера А, равную его рыночной стоимости 2 200 000 000 рублей по состоянию на 25 апреля 2022 года на период с 25 апреля 2022 года по 31 декабря 2023 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 25 октября 2023 года.

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

Судья
Копия верна:
Судья

подпись

Е.А.Витушкина

Е.А.Витушкина

