

КОПИЯ

Дело № 3а-24/2020

**Р Е Ш Е Н И Е**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

08 июня 2020 г.

Ленинградский областной суд в составе:

председательствующего судьи

Ночевника С.Г.,

при секретаре

Голушко П.Е.

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [REDACTED] об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости,

установил:

[REDACTED] обратилась в Ленинградский областной суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102001: [REDACTED] по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. [REDACTED] в размере равном его рыночной стоимости, указав, что является участником общей долевой собственности на вышеуказанный объект недвижимости. Кадастровая стоимость земельного участка существенно превышает его рыночную стоимость, что влечет увеличение налоговых обязательств и нарушает права административного истца.

С административным исковым заявлением [REDACTED] представлено ходатайство о восстановлении пропущенного срока обращения в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

В письменном отзыве административного ответчика Правительства Ленинградской области указано, что Правительство является ненадлежащим административным ответчиком, поскольку кадастровая стоимость спорных земельных участков определена по правилам ст.24.19 Закона об оценочной деятельности. Из представленного административным истцом отчета следует, что расчет восстановительной стоимости ОКС произведен на основании сборника УПВС-69. Вместе с тем, корректировка на дополнительные косвенные затраты, не учтенные в УПВС, но необходимые в современных рыночных условиях строительства не производилась.

В письменном отзыве заинтересованного лица администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области указано, что требования административного истца являются необоснованными и не подлежащими удовлетворению. Рыночная оценка, представленная истцом, занижена. Рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена в ходе проведения экспертизы.

В судебное заседание административный истец [REDACTED] представители административных ответчиков Управления Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ ФКП Росреестра и заинтересованных лиц администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области, заинтересованное ли-

цо [REDACTED], 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 и заинтересованного лица [REDACTED] поддержал доводы, изложенные в административном исковом заявлении. Просил удовлетворить административное исковое заявление с учетом повторной судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области [REDACTED] в судебном заседании сообщила, что разрешение требований административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере равном рыночной стоимости оставляет на усмотрение суда. Указала, что замечаний к повторной экспертизе не имеется.

Выслушав объяснения представителей административного истца, заинтересованного лица 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 № 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.

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 18.07.2013 за [ ] зарегистрировано право общей долевой собственности (доля в праве  $\frac{1}{2}$  за каждым) на земельный участок с кадастровым номером 47:25:0102001: [ ] площадью [ ] кв.м. по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. [ ]. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: объекты административно-делового назначения.

Из выписки из ЕГРН от 31.10.2019 следует, что кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102001: [ ] составляет – 10305527,64 руб. Дата определения кадастровой стоимости - 26.07.2018.

Из представленного административным истцом в суд отчета об оценке от 16.08.2019 № 16-08-2019/28/К следует, что по состоянию на 26.07.2018 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102001: [ ] составляет – 3015000 руб.

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

В связи с наличием в отчете недостатков и наличием замечаний Правительства Ленинградской области, администрации Гатчинского муниципального райо-

на Ленинградской области относительно обоснованности представленного административным истцом отчета, судом удовлетворено ходатайство заинтересованного лица администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области о назначении судебной экспертизы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

Согласно заключению эксперта №23-20 от 31.01.2020 по состоянию на 26.07.2018 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:25:0102001: составляет 8318000 руб.

Экспертиза выполнена Поповой Н.И., членом Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», предупрежденной 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 №23-20 от 31.01.2020 и сопоставив его содержание с материалами дела, приходит к выводу о том, что эксперт необоснованно отказался от определения рыночной стоимости земельного участка исходя из его фактического использования. Кроме того, расчеты производились помощником эксперта, сведения о котором в экспертном заключении отсутствуют, и самим экспертом не проверялись, что ставит под сомнение обоснованность изложенного в экспертном заключении вывода о размере рыночной стоимости земельного участка.

В связи с наличием в заключении эксперта недостатков, судом удовлетворено ходатайство представителя административного истца о назначении по делу повторной судебной экспертизы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

Согласно заключению эксперта №02-2020 от 10.03.2020 по состоянию на 26.07.2018 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:25:0102001: составляет 3570000 руб.

Повторная экспертиза выполнена членом СРОО «СПО», которая предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Суд, исследовав заключение эксперта №02-2020 от 10.03.2020 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 объекта недвижимости проведен методом сравнения продаж в рамках сравнительного

подхода.

Экспертом отобраны пять объектов-аналогов, проведены корректировки на передаваемые права, условия рынка, местоположение, расстояние до КАД, расстояние до ближайшей крупной транспортной магистрали, наличие свободного подъезда к участку, наличие ж/д линии, площадь, благоустройство земельного участка, наличие инженерных коммуникаций.

В экспертном заключении экспертом приведено обоснование размера корректировок, имеются ссылки на источники, использованные экспертом для обоснования размера корректировок.

Также, в заключение имеются таблицы, описания расчетов, сами расчеты и пояснения к ним.

Поскольку документальных данных, опровергающих изложенные в заключение повторной экспертизы выводы, а также содержащих сведения об иной рыночной стоимости объекта недвижимости, административными ответчиками и заинтересованными лицами не представлено, ходатайство о проведении дополнительной или повторной судебной экспертизы в целях определения рыночной стоимости объектов недвижимости ими не заявлено, суд приходит к выводу о возможности установления кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102001: в размере его рыночной стоимости равной 3570000 руб.

В соответствии с ч.3 ст.245 КАС РФ административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

Принимая во внимание, что кадастровая стоимость спорного земельного участка определена в порядке ст.24.19 Закона об оценочной деятельности 26.07.2018 и с указанной даты до обращения административного истца в суд прошло менее пяти лет, то суд приходит к выводу, что установленный ч.3 ст.245 КАС РФ срок обращения в суд административным истцом не пропущен.

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

решил:

административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102001: по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. в размере его рыночной стоимости равной 3570000 (три миллиона пятьсот семьдесят тысяч) рублей по состоянию на 26 июля 2018 года.

Датой подачи заявления [ ] о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102001: [ ] считать 14 ноября 2019 года.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья



С.Г. Ночевник

Решение в окончательной форме изготовлено 15 июня 2020 г.



РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)  
ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ  
Дата 16 июня 2020 г.  
Судья: [подпись]  
Секретарь: [подпись]

