

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12 августа 2024 года

г.Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:  
председательствующего судьи Сальниковой В.Ю.,  
при секретаре – Двойникове В.П.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению административного истца [REDACTED]  
[REDACTED] об установлении кадастровой стоимости объекта  
недвижимости в размере рыночной стоимости,

**у с т а н о в и л :**

Административный истец, ссылаясь на положения статьи 22  
Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной  
кадастровой оценке», обратился в Санкт-Петербургский городской суд с  
административным исковым заявлением об оспаривании результатов  
определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства –  
сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная  
эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608:[REDACTED], расположенного по  
адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м, и  
определении кадастровой стоимости указанного объекта равной его  
рыночной стоимости в размере 14 110 000 рублей по состоянию на  
01.01.2018, ссылаясь на то, что утвержденная по данным Управления  
Росреестра по Санкт-Петербургу в отношении указанного объекта  
недвижимости кадастровая стоимость значительно превышает рыночную  
стоимость, что влечет для административного истца увеличение налоговой  
нагрузки.

Согласно представленному административным истцом отчету об  
оценке № 65-2023/ОКС от 11.10.2023, составленному Обществом с  
ограниченной ответственностью «Правовые решения», по состоянию на дату  
проведения оценки 01.01.2018 рыночная стоимость объекта капитального  
строительства – сооружения с наименованием: железнодорожные пути,  
железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608:  
[REDACTED], расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED],  
протяженность 872 м, составляет 14 110 000 рублей, что по утверждению  
административного истца свидетельствует о существенном превышении  
содержащейся в ЕГРН кадастровой стоимости объекта (27 388 581,42 рублей)  
над его рыночной стоимостью.

Поскольку кадастровая стоимость объекта недвижимости не  
соответствует его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую

установлена кадастровая стоимость, вследствие чего административный истец обязан уплачивать налог в завышенном размере, что нарушает его права как налогоплательщика, административный истец просит установить кадастровую стоимость по состоянию на 01.01.2018 объекта недвижимости – сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608: [REDACTED], расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м, равной рыночной стоимости - 14 110 000 рублей, в соответствии с отчетом об оценке № 65-2023/ОКС от 11.10.2023, составленным Обществом с ограниченной ответственностью «Правовые решения».

Определением Санкт-Петербургского городского суда от 25.03.2024 по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение которой поставлены следующие вопросы: соответствует ли отчет об оценке № 65-2023/ОКС от 11.10.2023, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «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, стандартов и правил оценочной деятельности, а также допущены ли при составлении отчета нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой; если не соответствует, то какова рыночная стоимость по состоянию и в ценах на 01.01.2018 сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608: [REDACTED] расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м; проведение экспертизы поручено эксперту ООО [REDACTED]

В Санкт-Петербургский городской суд 23.04.2024 поступило заключение эксперта от 19.04.2024 № 6 (том 2 л.д. 84-130).

Определением судьи Санкт-Петербургского городского суда от 26.04.2024 производство по административному делу № 3а-64/2024 возобновлено.

После возобновления производства по делу административный истец уточнил заявленные требования с учетом того, что в настоящее время оспариваемая кадастровая стоимость стала архивной, просит установить кадастровую стоимость в отношении объекта недвижимости – сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608: [REDACTED], расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м, в размере его рыночной стоимости 14 110 000 рублей по состоянию на 01.01.2018 и сроком действия по 31.12.2023 (том 2 л.д. 161-163).

Представитель административного истца [REDACTED] действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, требования

административного иска с учетом его уточнения поддержал, дополнительно пояснил, что административный истец не оспаривает выводы заключения судебной экспертизы и не возражает против установления кадастровой стоимости вышеназванного объекта в размере рыночной, определенной в заключении эксперта ООО

Представитель административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга – Иневаткина К.Д., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, не возражала против установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, определённой в заключении судебной экспертизы, указала, что период применения оспариваемой кадастровой стоимости, ставшей к моменту разрешения спора архивной, закончился 31.12.2023.

Административный ответчик Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание представителя не направил, заинтересованные лица (сособственники объекта недвижимости) в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, о причинах неявки не сообщили, об отложении рассмотрения дела не просили, не явившийся административный ответчик возражений по существу заявленных административных исковых требований не представил, заинтересованные лица в ранее направленных суду заявлениях просили о рассмотрении дела в свое отсутствие, поддерживали заявленные административным истцом требования (том 2 л.д. 61, 62).

При таких обстоятельствах суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, что не противоречит требованиям части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Суд, выслушав представителей административного истца и административного ответчика, исследовав материалы дела, обсудив доводы административного иска, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в суде, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

Таким образом, нормами действующего законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости путем установления его рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Как следует из материалов административного дела, административному истцу [REDACTED] на праве общей долевой собственности с сособственниками [REDACTED] с 16.06.2008 принадлежит объект капитального строительства - сооружение с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608: [REDACTED] расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м (том 1 л.д. 12-15, 110-113, 200-204).

Кадастровая стоимость сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608: [REDACTED] расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м, по состоянию на 01.01.2018 была определена в размере 27 388 581,42 рублей и утверждена приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28.11.2018 № 130-п (том 1 л.д. 11).

Полагая установленную по состоянию на 01.01.2018 кадастровую стоимость объекта необоснованно завышенной, административный истец представил отчёт об оценке рыночной стоимости объекта капитального строительства № 65-2023/ОКС от 11.10.2023, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «Правовые решения», согласно которому по состоянию на 01.01.2018 оценщиком рыночная стоимость сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608: [REDACTED] расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м, определена равной 14 110 000 рублей (том 1 л.д. 115-193).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», исследуя отчёт об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Из разъяснений, данных в пункте 23 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, следует, что в случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при её проведении (статьи 79, 80 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 77, 78 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

С учётом того, что результатом оценки является стоимость, определённая в отчёте об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчёта на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (статьи 12 и 13 Закона об оценочной деятельности).

Суд может поставить перед экспертом вопрос об установлении рыночной стоимости, а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчёта, к описанию объекта оценки, к методам расчёта рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой.

Согласно статье 24.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя, в том числе, определение кадастровой стоимости и составление отчёта об определении кадастровой стоимости; утверждение результатов определения кадастровой стоимости; внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

По смыслу статьи 24.15 указанного Закона определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьёй 24.19 настоящего Федерального закона.

Таким образом, предметом оценки эксперта при установлении кадастровой стоимости является проверка отчёта оценщика на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартам оценки.

В случае выявления нарушений законодательства, ошибок и неясностей, повлиявших на определение кадастровой стоимости, эксперт устанавливает рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на дату определения оспариваемой кадастровой стоимости объекта.

Положения пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, предусматривают, что при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному

специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Таким образом, содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В ходе судебного разбирательства проведена судебная экспертиза представленного административным истцом отчета на основании определения Санкт-Петербургского городского суда от 25.03.2024, результаты которой оформлены заключением эксперта ООО [REDACTED] от 19.04.2024 № 6 (том 2 л.д. 85-130).

По результатам исследования экспертом [REDACTED] сделан вывод о том, что отчёт об оценке, выполненный оценщиком ООО «Правовые решения», представленный административным истцом, не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (ответ на первый вопрос определения суда о назначении экспертизы).

В связи с установленным несоответствием отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности экспертом [REDACTED] проведено исследование по второму вопросу и сделан вывод о том, что по состоянию и в ценах на 01.01.2018 рыночная стоимость сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада с кадастровым номером 78:11:0005608: [REDACTED] расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [REDACTED] протяженность 872 м, составляет 14 968 000 рублей (том 2 л.д. 117-оборот).

Статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации предусмотрено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в совокупности.

Частью 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса.

Несогласие суда с заключением эксперта (комиссии экспертов) должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Представленный административным истцом отчёт выполнен оценщиком Янушевским Д.А., который является членом некоммерческого партнерства саморегулируемой организации оценщиков – «Сообщество профессионалов оценки»; имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019036-1 от 11.05.2021, стаж работы в оценочной деятельности с 2004 года.

Однако, несмотря на наличие у оценщика Янушевского Д.А. необходимой специальной квалификации на проведение указанной оценки и права на формулирование выводов по результатам её проведения, с учётом выявленных нарушений требований законодательства, предъявленных к содержанию отчёта о рыночной стоимости объекта оценки, суд приходит к выводу о недопустимости принятия в качестве надлежащего доказательства рыночной стоимости объекта капитального строительства отчёта об оценке, составленного данным оценщиком ООО «Правовые решения».

При этом у суда не имеется оснований не доверять заключению эксперта [redacted] поскольку экспертом изучены материалы административного дела, экспертиза проведена лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности: является членом экспертного совета саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», имеет квалификационный аттестат и значительный опыт работы в области оценочной деятельности; заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, и не имеет противоречий и ошибочных сведений, влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, по форме и содержанию заключение эксперта соответствует положениям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Суд признает обоснованными выводы эксперта [redacted] сформулированные по результатам проверки отчета об оценке на соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 (ФСО I-VI), № 611 от 25.09.2014 (ФСО № 7), о выявленных нарушениях и замечаниях, существенно влияющих на итоговый результат оценки.

Суд, соглашаясь с выводами эксперта о несоответствии представленного отчета требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе федеральных стандартов оценки, наличии нарушений, напрямую повлиявших на определение итоговой величины рыночной стоимости, отмечает, что экспертом ООО [redacted] обоснованно указано на несоответствие представленного административным истцом отчета требованиям пункта 11 (пп. «д») ФСО №7, статье 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение оценщиком при применении затратного подхода требований п.п. 1, 2 п. 2 ФСО VI, п. 16 ФСО I, и сделаны правомерные выводы о том, что допущенные оценщиком методологические ошибки не позволяют признать отчет соответствующим законодательству, а при выявленных замечаниях стоимость объекта не может быть признана достоверной.

С учетом выявленных недостатков представленного на экспертизу отчета, обуславливающих его признание не соответствующим требованиям, предъявляемым к отчету федеральными стандартами оценки, экспертом проведено исследование и сформулирован вывод по вопросу об определении рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию и в ценах на 01.01.2018, величина которой определена экспертом в размере 14 968 000 рублей.

Принимая во внимание, что какими-либо доказательствами выводы экспертного исследования не опровергаются; административным истцом, административными ответчиками, заинтересованными лицами заключение эксперта [ ] не оспорено, суд приходит к выводу о возможности принятия экспертного заключения в качестве достоверного, достаточного и допустимого доказательства определения рыночной стоимости объекта; при этом выводы и расчёты эксперта мотивированны, подробны, обоснованы, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме, на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности (в том числе в части признания отчёта, представленного административным истцом, не соответствующим требованиям законодательства).

Экспертом всесторонне проанализирован отчет с точки зрения соответствия содержания отчета нормативным требованиям; составленное экспертное заключение основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости вышеназванного объекта недвижимости. Выбор экспертом подходов к оценке, ее методов, подробно и убедительно аргументированы в заключении, соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки, итоговая величина рыночной стоимости сооружения определена при правильном применении пункта 14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

Учитывая изложенное, а также то, что участвующие в деле лица не представили доказательств несоответствия заключения эксперта [ ] действующему законодательству об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартам оценки, кадастровую стоимость объекта капитального строительства надлежит установить в размере, определённом в данном заключении. При этом, как указано выше, суд не считает возможным при определении рыночной стоимости объекта недвижимости руководствоваться отчетом об оценке, представленным административным истцом, поскольку выводы судебного эксперта о несоответствии отчета требованиям законодательства в области оценочной деятельности, ошибках, допущенных оценщиком, не опровергнуты.

Как разъяснено в пункте 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 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 (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ).

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.

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.

Из материалов дела следует, что административное исковое заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в Санкт-Петербургский городской суд 04.12.2023 (том 1 л.д. 2-4 – квитанция об отправке), указанная дата в силу приведенных выше разъяснений подлежит отражению в резолютивной части решения суда.

Поскольку приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 09.11.2023 № 199-п утверждена кадастровая стоимость сооружения по состоянию на 01.01.2023, которая подлежит применению с 01.01.2024, то установленная судом по состоянию на 01.01.2018 кадастровая стоимость принадлежащего административному истцу объекта недвижимости подлежит применению до даты начала применения кадастровой стоимости, установленной вышеуказанным актом, то есть по 31.12.2023.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

р е ш и л :

Административные искивые требования [ ] об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости - сооружения с наименованием: железнодорожные пути, железобетонная эстакада, с кадастровым номером 78:11:0005608: [ ] расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Мурино, [ ] протяженностью 872 м, равной рыночной стоимости в размере 14 968 000 (четырнадцать миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей по состоянию на 1 января 2018 года, с периодом действия по 31 декабря 2023 года.

