

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

19 марта 2020 г.

Ленинградский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Ночевника С.Г.,  
при ведении протокола помощником судьи Ропотовой В.С.  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по ад-  
министративному исковому заявлению [REDACTED] об ос-  
паривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимо-  
сти,

установил:

[REDACTED] обратился в Ленинградский областной суд с администра-  
тивным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта не-  
движимости с кадастровым номером 47:26:0501001: [REDACTED] ([REDACTED]  
[REDACTED]) по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, [REDACTED] в раз-  
мере равном его рыночной стоимости указав, что является собственником выше-  
указанного объекта недвижимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимо-  
сти составляет 123175871,10 руб. Согласно отчету об оценке от 16.09.2019 ры-  
ночная стоимость объекта недвижимости 52816000 руб. Следовательно, кадастро-  
вая стоимость объектов недвижимости является завышенной, что нарушает права  
административного истца как плательщика налога на имущество физических лиц.

В письменном отзыве административного ответчика Правительства Ленин-  
градской области указано, что кадастровая стоимость объекта определена по пра-  
вилам, установленным ст.24.19 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об  
оценочной деятельности», в связи с чем Правительство Ленинградской области  
является ненадлежащим административным ответчиком по заявленным требова-  
ниям. В обоснование заявленных требований административным истцом пред-  
ставлен отчет об оценке, из которого следует, что для определения рыночной сто-  
имости объекта недвижимости оценщиком применен затратный и доходный под-  
ходы. Однако, данные подтверждающие физический износ не подтверждены в  
полном объеме. Расчет функционального устаревания в размере 58% произведен  
на основании статьи, в которой таблица функционального устаревания приведена  
только в качестве примера. В рамках определения функционального устаревания  
оценщиком не указано, какому критерию не соответствует конкретный конструк-  
тивный элемент и в чем это выражается. При определении величины внешнего  
устаревания в расчеты не включена площадь подвального помещения, поскольку  
отсутствует возможность получения прибыли от сдачи в аренду подвала. Однако  
данный подвал является техническим помещением, не имеющим самостоятельного  
назначения.

В письменном отзыве Управления Росреестра по Ленинградской области  
указано, что объект недвижимости с кадастровым номером 47:26:0501001: [REDACTED]

вошел в перечень объектов оценки и прошел пообъектную оценку, результаты которой утверждены постановлением Правительства Ленинградской области от 16.08.2013 № 257. 24.03.2014 изменена площадь объекта недвижимости и пересчитана его кадастровая стоимость. 18.01.2018 выявлена ошибка в экономических характеристиках объекта недвижимости, в связи с чем пересчитана его кадастровая стоимость. Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 18.01.2018. Возражений по существу предъявленных требований не имеется.

В письменном отзыве заинтересованных лиц [ ] указано об отсутствии возражений по административному исковому заявлению. Решение по административному делу оставлено на усмотрение суда.

В судебное заседание административный истец [ ], заинтересованные лица [ ] представители административных ответчиков Управления Росреестра по Ленинградской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» и заинтересованного лица администрации МО «Нурминское сельское поселение» Тосненского муниципального район» 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 [ ] настаивал на удовлетворении заявленных требований с учетом выводов о размере рыночной стоимости объекта недвижимости, изложенных в заключение эксперта.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области [ ] в судебном заседании указала, что разрешение требований административного истца об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере равном их рыночной стоимости оставляет на усмотрение суда с учетом проведенной по делу судебной экспертизы. К содержанию заключения эксперта замечаний не имеется.

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 деятельности 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.

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 26.05.2010 за [REDACTED] зарегистрировано право общей долевой собственности (доля в праве 1/3) на здание [REDACTED]

[REDACTED]. Кадастровый номер объекта недвижимости 47:26:0501001: [REDACTED]

Собственниками 2/3 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанный объект недвижимости являются [REDACTED]

Из выписок из ЕГРН от 03.10.2019 следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0501001: [REDACTED] составляет 123175871,10 руб. Дата определения кадастровой стоимости объектов недвижимости 18.01.2018.

Из представленного административным истцом в суд отчета об оценке от

16.09.2019 № 16-09-2019/43/К следует, что по состоянию на 18.01.2018 рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0501001:352 составляет 52816000 руб.

Отчет об оценке от 16.09.2019 № 16-09-2019/43/К подготовлен оценщиком Янушевским Д.А., членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки».

Рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0501001:352 составляет 82870000 руб.

Экспертиза выполнена \_\_\_\_\_ членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки», который предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

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 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 № 17/12/19-1 от 29.01.2020 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 ответ на поставленные судом вопросы.

Как следует из заключения эксперта, расчет рыночной стоимости объекта недвижимости проведен в рамках затратного и доходного подходов.

В рамках затратного подхода экспертом использован Справочник УПСС Ко-Инвест «Общественные здания» 2016 г., из которого выбраны объекты-аналоги для надземной и подземной частей зданий.

С учетом проведенных корректировок на отличие между объектами-аналогами и объектом оценки, экспертом определена величина затрат на создание объекта капитального строительства в размере 142787682 руб.

Средняя продолжительность строительства обоснованно принята экспертом в размере 15 месяцев.

С учетом времени строительства, объема инвестиций, ставки дисконтирования и стоимости земли, прибыль предпринимателя рассчитана экспертом в размере 5,3%.

С учетом сведений о нормативном сроке службы здания, приведенных в техническом паспорте сведений о физическом износе, эксперт рассчитал размер накопленного физического износа, который составил 45%.

Признаков функционального устаревания и внешнего износа у объекта оценки экспертом не обнаружено.

Таким образом, затратным подходом рыночная стоимость объекта оценки определена экспертом в размере 82870000 руб.

В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта оценки определена в размере 83966678 руб. с учетом стоимости земельного участка относящегося к зданию в размере 6282913 руб.

Оценка в рамках доходного подхода проведена экспертом поверочно, для определения нижней границы наиболее вероятной рыночной стоимости объекта недвижимости.

Поскольку документальных данных содержащих сведения об иной рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0501001: [REDACTED], 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.

Доводы о том, что Правительство Ленинградской области является ненадлежащим административным ответчиком, подлежат отклонению, поскольку противоречат положениям ст.247 КАС РФ.

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

решил:

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

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0501001: [redacted] ([redacted]) по адресу: Ленинградская область, Тосненский район, [redacted] в размере его рыночной стоимости равной 82870000 (восемьдесят два миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей по состоянию на 18 января 2018 года.

Датой подачи заявления [redacted] о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 47:26:0501001: [redacted] считать 07 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 02 апреля 2020 г.

