



**САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ГОРОДСКОЙ СУД**

ул. Бассейная, д. 6,  
Санкт-Петербург, 196128  
тел. (812) 459-59-66  
факс (812) 459-39-37  
E-mail: gorsud.spb@sudrf.ru

16 апреля 2024 г. № 3а-43/2024

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ООО "ОП Квартал-недвижимость"**

198504, Санкт-Петербург, Бобыльская  
дорога, д. 57, кв. 110

agropravo2014@mail.ru

**Комитету имущественных отношений  
СПб**

191144, Санкт-Петербург, ул.  
Новгородская, д. 20, лит. А

in@commim.spb.ru

**Управлению Росреестра по Санкт-  
Петербургу**

190900, Санкт-Петербург, ул. Красного  
Текстильщика, д. 10-12, литера А

78\_upr@rosreestr.ru

**Санкт-Петербургскому  
государственному бюджетному  
учреждению "Городское управление  
кадастровой оценки"**

191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего  
Росси д 1-3, 6 подъезд

info@ko.spb.ru

Санкт-Петербургский городской суд направляет в Ваш адрес для  
сведения копию решения суда от 2 апреля 2024 года по делу 3а-43/2024 (3а-  
346/2023;) ~ М-485/2023

Приложения: на 5 л. в 1 экз.

Секретарь судебного заседания

С.С. Иванова

Дело № 3а-43/2024

УИД № 78OS0000-01-2023-001661-93

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

02 апреля 2024 года

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:  
председательствующего судьи Смирновой Н.А.,  
при секретаре Ивановой С.С.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело  
по административному исковому заявлению Общества с ограниченной  
ответственностью «Объединенное предприятие «Квартал-Недвижимость»  
об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере  
равном его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Представитель Общества с ограниченной ответственностью  
«Объединенное предприятие «Квартал-Недвижимость» обратился в  
Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым  
заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость  
земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007525:22,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ново-Рыбинская, д. 19-21,  
лит. А, в размере в размере рыночной стоимости составляющей 86 463 000  
рублей по состоянию на 01 января 2022 года.

В обоснование заявленных требований административным истцом  
указано, что ему на праве собственности принадлежит вышеуказанный  
объект недвижимости, кадастровая стоимость спорного объекта  
недвижимости не соответствует его рыночной стоимости на дату, по  
состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, его права  
нарушаются, поскольку данное обстоятельство влечет увеличение его  
налоговых обязательств.

В подтверждение требований представлен отчет об оценке рыночной  
стоимости объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2022 года №  
66-2023/ЗУ от 17 октября 2023, составленный оценщиком ООО «Правовые  
решения».

Представитель административного истца Зеленчук О.В. в судебное  
заседание явился, требования административного поддержал, однако не  
возражал против установления кадастровой стоимости в размере её  
рыночной стоимости в соответствии с заключением судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» Петухов Н.С., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, поддержал позицию административного ответчика, не возражал против установления кадастровой стоимости спорного объекта в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной эксперта.

Представитель заинтересованного лица Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Проволоцкий В.В., действующий на основании доверенности в судебное заседание явился, не возражал против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере, определённом в заключении судебной экспертизы.

Заинтересованное лицо Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явилось, о слушании дела извещено судом надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки, ходатайств об отложении судебного заседания не представил, в связи с чем суд считает возможным рассматривать дело в отсутствие указанного лица.

Суд, исследовав материалы дела, заслушав объяснения участников процесса, приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Аналогичное положение также содержится в части 1 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон «О государственной кадастровой оценке»).

Пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что 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 частью 7 статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» 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.

Понятие кадастровой стоимости определено в пункте 2 части 1 статьи 3 Закон «О государственной кадастровой оценке», в соответствии с которым кадастровая стоимость объекта недвижимости - 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.

В пункте 2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от 04 августа 2021 года № П/0336 указано, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.

Таким образом, действующими нормами федерального законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости либо в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо путем установления его рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Судом установлено, что Обществу с ограниченной ответственностью «Объединенное предприятие «Квартал-Недвижимость» на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 78:14:0007525:22, общей площадью 11040 +/- 37 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ново-Рыбинская, д. 19-21, лит. А.

Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 282 422 384,21 руб. по состоянию на 01 января 2022 года (том 1 л.д. 11).

В соответствии с отчетом независимого оценщика ООО «Правовые решения» об оценке рыночной стоимости данного объекта недвижимости, проведенного по заказу административного истца, рыночная стоимость объекта недвижимости составила 86 463 000 рублей (том 1 л.д. 100).

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административного ответчика и заинтересованного лица, судом назначена судебная экспертиза данного отчета.

Перед экспертом поставлен вопрос о соответствии отчета требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и (или) стандартов и

правил оценочной деятельности. В случае отрицательного ответа на первый вопрос, предложено установить рыночную стоимость объекта недвижимости.

Согласно заключению эксперта № 1 от 27 февраля 2024 года, проводившего судебную экспертизу, отчет об оценке 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.

В результате самостоятельно проведенной оценки объекта недвижимости его рыночная стоимость по состоянию на 01 января 2022 года установлена судебным экспертом в размере 155 600 000 рублей (том 2 л.д. 133).

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд принимает во внимание, что экспертиза проведена лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности: имеет квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

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.

Стороны спора, ходатайств о назначении повторной или дополнительной экспертизы не заявили, на недостоверность или противоречивость экспертного заключения не ссылаются, считают возможным установить кадастровую стоимость объекта в размере рыночной стоимости, установленной заключением судебной экспертизы.

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 и ошибках, допущенных оценщиком, представителем истца не опровергнуты.

С учетом изложенного, оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными доказательствами, в том числе отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленным административным истцом, суд полагает необходимым установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007528:22, площадью 11040/+- 37 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ново-Рыбинская, дом 19-21, литера А, по состоянию на 1 января 2022 года равной его рыночной стоимости в размере 155 600 000 (сто пятьдесят пять миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Датой обращения Общества с ограниченной ответственностью «Объединенное предприятие «Квартал-Недвижимость» в суд с административным иском считать 17 ноября 2023 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции суд в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Санкт-Петербургский городской.

Судья

/подпись/

Смирнова Н.А.

Мотивированное решение изготовлено 15 апреля 2024 года.

