

Дело № 3а-99/2025
УИД № 78OS0000-01-2024-001888-10

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 апреля 2025 года

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:
председательствующего судьи Смирновой Н.А.,
при секретаре Добрыгиной А.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Общества с ограниченной ответственностью об установлении кадастровой стоимости нежилого здания в размере равном его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

18 декабря 2024 года представитель ООО обратился в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просил установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 78:12:0000000:., площадью 4754,7 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, дом , литера А, в размере рыночной стоимости равной 138 703 000 рублей по состоянию на 01 января 2023 года.

В обоснование заявленных требований административный истец приводит положение ч.1 ст.22 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» в соответствии с которой Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

Поскольку кадастровая стоимость объектов недвижимости, по мнению административного истца, не соответствует рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость, административный истец обязан уплачивать налог на имущество в завышенном размере, что нарушает его права как налогоплательщика.

В подтверждение требований представлен отчет № 46-2024/ОКС от 26 ноября 2024 года, подготовленный Обществом с ограниченной ответственностью «Правовые решения», об оценке рыночной стоимости объекта оценки – указанного нежилого здания, по состоянию на дату проведения оценки 01 января 2023 года.

Представитель административного истца Зеленчук О.В., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, не возражал против установления кадастровой стоимости нежилого здания в размере его рыночной стоимости в соответствии с заключением проведенной судебной экспертизы.

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 нежилого здания в размере, определённом в заключении судебной экспертизы.

Представитель заинтересованного лица Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» Михайлов А.Р., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, против установления кадастровой стоимости спорного объекта в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы не возражал.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен судом надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки, ходатайств об отложении судебного заседания не представил, в связи с чем суд считает возможным рассматривать дело в его отсутствие.

Суд, исследовав материалы дела, выслушав 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 на праве собственности принадлежит нежилое здание с кадастровым номером 78:12:0000000:____, площадью 4754,7 кв.м., расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, дом _____ (том 1 л.д. 6-12).

Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 280 995 274,69 руб. по состоянию на 01 января 2023 года (том 1 л.д. 13).

В соответствии с отчетом № 46-2024/ОКС от 26 ноября 2024 года, подготовленным Обществом с ограниченной ответственностью «Правовые решения», об оценке рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания, проведенного по заказу административного истца, рыночная стоимость объекта недвижимости составила 138 703 000 рублей (том 1 л.д. 69).

В ходе рассмотрения настоящего дела, определением Санкт-Петербургского городского суда от 18 февраля 2025 года по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение эксперта поставлены вопросы: соответствует ли отчет об оценке № 46-2024/ОКС от 26 ноября 2024 года, подготовленный 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, 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 нежилого здания с кадастровым номером 78:12:0000000: , площадью 4754,7 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, ; по состоянию и в ценах на 01 января 2023 года. Проведение экспертизы поручено эксперту

(том 2 л.д. 7176).

Экспертом

представлено заключение эксперта № 18/02/2025-1 от 25 марта 2025 года, согласно которому отчет об оценке № 46-2024/ОКС от 26 ноября 2024 года, подготовленный ООО «Правовые решения», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при составлении отчета допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости; экспертом определена рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 01 января 2023 года в размере 210 000 000 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 нежилого здания с кадастровым номером 78:12:0000000:____, площадью 4754,7 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, _____, по состоянию на 01 января 2023 года равной его рыночной стоимости в размере 210 000 000 (двести десять миллионов) рублей.

Датой обращения Общества с ограниченной ответственностью _____ в суд с административным иском считать 18 декабря 2024 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 суд.

Судья

/подпись/

Смирнова Н.А.

Мотивированное решение изготовлено 17 апреля 2025 года.

