КОПИЯ

780S0000-01-2023-001744-38
Дело № 3а-53/2024

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 июля 2024 года Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд Российской Федерации
в составе председательствующего судьи Витушкиной Е.А.
при секретаре Алешечкиной А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению [redacted] об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

[redacted] обратился в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости - земельного участка площадью 11139 кв.м. с кадастровым номером 78:38:0022532:[redacted], расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорск, пр.Ленина, [redacted] в размере его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2022 года равной 24 276 000 рублей.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости Объекта по состоянию на 1 января 2022 года, утвержденной Приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28 октября 2022 года № 146-п в размере 35242854,75 рублей, о чем в Единый государственный реестр недвижимости 27 декабря 2022 года внесена соответствующая запись, административный истец предоставил отчёт об оценке № 04-2023/ОКС от 02.02.2023, выполненной оценщиком ООО «Правовые решения».

В судебном заедании представитель административного истца Зеленчук О.В. на иске настаивал, выразил согласие с определенной заключением судебной экспертизы № 10 от 27.06.2024г. рыночной стоимостью объекта недвижимости по состоянию на 1 января 2022 года равной 28100000 рублей.

Представитель административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Проволоцкий В.В. не возражал относительно установления кадастровой стоимости объекта в указанном заключением судебной экспертизы № 10 от 27.06.2024г. размере.

Представитель административного ответчика Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явился, заявлений, ходатайств не направлял.

Представитель заинтересованного лица Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г.Санкт-Петербурге и Ленинградской области в судебное заседание не явился, заявлений, ходатайств не направлял.

Выслушав мнение представителей лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 28.10.2022 № 146-п «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости» утверждена кадастровая стоимость земельных участков, расположенных на территории Санкт-Петербурга, по состоянию на 1 января 2022 года, в том числе, кадастровая стоимость находящегося в собственности Российской Федерации земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022532: [redacted] расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, проспект Ленина, [redacted] переданного административному истцу по договору аренды от 23.05.2012г. № 19/ЗД-0145 в аренду сроком 49 лет, в размере 35242854,75 рублей. Указанные сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022г., подлежащей применению с 01.01.2023 года, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Понятие кадастровой стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», согласно которой под кадастровой стоимостью понимается 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. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) определено, что с административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

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 (пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости регулируется Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 135-ФЗ) и Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее - Федеральный закон N 237-ФЗ) с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 31 июля 2020 г. N 269-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон N 269-ФЗ).

В ходе рассмотрения настоящего дела, учитывая мотивированные возражения административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, определением суда назначена судебная экспертиза на предмет соответствия представленного административным истцом отчета об оценке № 04-2023/ОКС от 02.02.2023, выполненного оценщиком 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, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; в случае не соответствия – определения рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 01.01.2022 года; проведение экспертизы поручено эксперту ООО

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 года N 23 "О судебном решении" и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26 июня 2008 года N 13 "О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции", заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов. Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Согласно заключению эксперта № 10 от 27 июня 2024 года (л.д. 20-84 т.3) отчет об оценке № 04-23/ОКС от 02.02.2023 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. При составлении отчета допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости: оценщик сравнивает объекты из разных сегментов рынка недвижимости и различными условиями продажи, чем нарушен п.10 ФСО № 7; в анализе рынка отсутствуют ссылки на источники информации при описании основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов оценки, а также интервалы значений этих факторов, чем нарушены требования п.п.»г» п.11 ФСО № 7, п.2.1,2.1 ФСО № VI; анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проведен с нарушением п.20 ФСО № 7: в отчете отсутствует описание фактического использования оцениваемого земельного участка, а также зданий, сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке; оценщиком не обосновано неиспользование метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости оцениваемого земельного участка; необоснованный, в нарушение п.п.1,2 ФСО № V, отказ оценщика от применения сравнительного подхода к оценке оцениваемого земельного участка при наличии достаточной и достоверной информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов, относящихся к одному сегменту рынка и расположенных на территории Санкт-Петербурга; при определении скидки на торг и потерь от недозагрузки оценщиком использован источник информации, не отображающий состояние рынка Санкт-Петербурга, доступные аналогичные данные по местному рынку не использованы и не упомянуты, принятые оценщиком размеры скидки на торг и величины потерь от недозагрузки не соответствуют категории оцениваемого земельного участка, чем нарушены требования п.2.1, п.2.2 ФСО № VI, п.16 ФСО № 1: необоснованное применение территориальных коэффициентов для некоторых аналогов в нарушение п.22 в) ФСО № 1, п.22 д) ФСО № 7 привело к снижению рыночной стоимости оцениваемого земельного участка; рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022532:10, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, проспект Ленина, дом 88а, литера А, по состоянию на 1 января 2022 года составляет 28 100 000 рублей.

Как указывалось выше, представители сторон возражения относительно выводов судебной экспертизы № 10 от 27 июня 2024 года не выразили, указав, что считают возможным установить рыночную стоимость объекта недвижимости в размере, определенном экспертом.

Оценивая заключение судебной экспертизы № 10 от 27 июня 2024 года в совокупности с другими доказательствами, суд учитывает, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Эксперт применил доходный подход к оценке, а также сравнительный подход в качестве проверочного; в рамках доходного подхода эксперт обосновал применение метода дисконтирования денежных потоков, осуществив выбор объекта-аналога для определения укрупненного стоимостного показателя из объектов соответствующей конструктивной системы, класса качества и с аналогичным предполагаемому к

строительству зданию функциональным назначением, осуществил расчет величины затрат на строительство на основании справочника УПСС-2020, применил необходимые корректировки и согласовал с результатами, полученными в рамках сравнительного подхода, когда эксперт использовал для расчета только те аналоги, которые может подтвердить принт-скринами предложений о продаже, в результате экспертом было выбрано 4 земельных участка, наиболее сопоставимых с объектом исследования, их количество является достаточным для формирования репрезентативной выборки, были проведены необходимые корректировки. Заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимости, и не имеет противоречий и ошибочных сведений, существенно влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным при определении рыночной стоимости объекта, руководствоваться заключением судебной экспертизы и установить кадастровую стоимость принадлежащего истцу объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы от 27 июня 2024 года, об установлении которой просит административный истец.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 248 КАС РФ, пункта 7 статьи 22 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» 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 пунктом 25 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года №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. 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.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости; вступившее в законную силу решение суда является актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра в порядке

ст. 13 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать 06.12.2023 года – момент обращения с настоящим административным исковым заявлением в суд.

Руководствуясь статьей 175, 177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Установить кадастровую стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Зеленогорск, пр.Ленина [redacted] с кадастровым номером 78:38:0022532:[redacted] в размере его рыночной стоимости 28 100 000 рублей по состоянию на 01 января 2022 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 06 декабря 2023 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья подпись Е.А.Витушкина

Решение в окончательной форме изготовлено 05 августа 2024

«СОПРЯЖЕНА ВЕРНА»

Председатель Городского суда
Судья Владимирский
Секретарь

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД
ОГРН 1037800701507