

780S0000-01-2024-001468-09

Дело № 3а-52/2025

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

27 февраля 2025 года

Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд Российской Федерации  
в составе председательствующего судьи Куприк С.В.,  
при секретаре Ахмедовой А.Ю.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению ООО \_\_\_\_\_ об  
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,

УСТАНОВИЛ:

ООО \_\_\_\_\_ обратилось в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость объекта недвижимости - нежилого здания с кадастровым номером 78:31:0001268:21\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., \_\_\_\_\_ в размере его рыночной стоимости равной 2 160 479 000 рублей, по состоянию на 01 января 2023 года. Административный истец ссылается на то, что утвержденная по данным Управления Росреестра по Санкт-Петербургу в отношении указанного объекта недвижимости кадастровая стоимость значительно превышает его рыночную стоимость, что влечет для административного истца увеличение налоговой нагрузки.

В обоснование требований административный истец представил отчет № 40-2024/ОКС от 09.09.2024 года, составленный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

Согласно представленному административным истцом отчёту об оценке стоимости № 40-2024/ОКС от 09.09.2024 года, подготовленному ООО «Правовые решения» по заказу административного истца, рыночная стоимость вышеуказанного здания по состоянию на 1 января 2023 года составляет 2 160 479 000 рублей, что по утверждению административного истца свидетельствует о существенном превышении содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) кадастровой стоимости объекта над его рыночной стоимостью.

Поскольку кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, вследствие чего административный истец обязан уплачивать налог в завышенном размере, что нарушает его

права как налогоплательщика, административный истец просит пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости: нежилого здания с кадастровым номером 78:31:0001268:21, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., в размере его рыночной стоимости равной 2 160 479 000 рублей, по состоянию на 1 января 2023 года, и установить его кадастровую стоимость равной рыночной стоимости в размере 2 160 479 000 рублей в соответствии с отчётом об оценке № 40-2024/ОКС от 09.09.2024 года, выполненного оценщиком ООО «Правовые решения».

Определением Санкт-Петербургского городского суда от 05 ноября 2024 года по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение которой поставлены следующие вопросы: соответствует ли отчет об оценке отчет № 40-2024/ОКС от 09.09.2024 года, составленный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., 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; допущены ли при составлении отчета иные нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе, правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость 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 на по состоянию на 01 января 2023 года нежилого здания с кадастровым номером 78:31:0001268:21, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр.,

Проведение экспертизы поручено эксперту

В Санкт-Петербургский городской суд 29 января 2025 года поступило заключение эксперта № 21 от 27.01.2025.

Определением судьи Санкт-Петербургского городского суда от 29 января 2025 года производство по административному делу № 3а-52/2025 возобновлено.

Представитель административного истца действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, административное исковое заявление поддержал, просит пересмотреть кадастровую стоимость здания и установить ее в размере рыночной стоимости в соответствии с заключением эксперта.

Представитель административного ответчика СПб ГБУ «Кадастровая оценка» Михайлов А.Р., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, полагал возможным установить кадастровую стоимость здания в размере рыночной стоимости, определенном в заключении 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 объекта недвижимости в размере рыночной в соответствии с заключением эксперта.

Административный ответчик Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание представителя не направил, извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, о причинах неявки не сообщил, об отложении рассмотрения дела не просил, возражений по существу заявленных административных исковых требований не представил.

При таких обстоятельствах суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, что не противоречит требованиям части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Суд, исследовав материалы дела, обсудив доводы административного иска, выслушав объяснения участвующих в деле лиц, 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, ООО \_\_\_\_\_ с 02 октября 2013 года является собственником объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 78:31:0001268:21 \_\_\_\_\_, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., д. \_\_\_\_\_.

Кадастровая стоимость данного объекта определена по состоянию на 1 января 2023 года в размере 3849925567,25 рублей и утверждена актом СПб ГБУ «Кадастровая оценка» АОКС-78/2024/000029 от 04.03.2024.

Полагая установленную по состоянию на 1 января 2023 года кадастровую стоимость объекта недвижимости необоснованно завышенной, административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости здания, согласно которому оценщиком рыночная стоимость здания с кадастровым номером 78:31:0001268:21 \_\_\_\_\_ расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, Литейный пр., д. \_\_\_\_\_, определена равной 2 160 479 000 рублей.

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 отчёта на основании определения Санкт-Петербургского городского суда от 05 ноября 2024 года, результаты которой оформлены заключением эксперта ООО «

№ 21 от 27.01.2025.

По результатам исследования экспертом сделан вывод о том, что отчёт об оценке, выполненный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., представленный административным истцом, 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 отчёта допущены

нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости; информация, использованная оценщиком, не является достоверной и достаточной (ответ на первый вопрос определения суда о назначении экспертизы).

В связи с установленным несоответствием отчёта 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, наличием ошибок и нарушений, напрямую повлиявших на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта, определённой оценщиком, экспертом проведено исследование по второму вопросу и сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимости: здания с кадастровым номером 78:31:0001268:21 расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный пр., по состоянию на 1 января 2023 года составляет 2 400 000 000 рублей.

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 ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., который является членом Саморегулируемой профессиональной организации «Сообщество профессионалов оценки»; имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, стаж работы в оценочной деятельности 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 здания отчёта об оценке, составленного данным оценщиком.

При этом у суда не имеется оснований не доверять заключению эксперта ООО «Правовые решения», 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 Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, стаж работы с 2003 года; 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 сформулированные по результатам проверки отчёта 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 отчёта 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, наличии нарушений, напрямую повлиявших на определение итоговой величины рыночной стоимости, оценке использованной оценщиком информации как не в полной мере достоверной, достаточной, отмечает, что экспертом ООО

при констатации отсутствия существенных недостатков представленного отчёта формальным требованиям, предъявляемым законодательством об оценочной деятельности к отчёту об оценке, обоснованно указано на наличие следующих явных противоречий и ошибок в отчёте, которые влияют на достоверность полученного результата.

Так, как верно отмечает эксперт, оценщик ошибочно не приводит в отчете разделение площадей наземной части здания на офисную и торговую функции, расчет арендной ставки на наземную часть здания выполнен с использованием аналогов офисного назначения, что является нарушением п. п. 20 ФСО № 7; использованный строительный аналог не сопоставим с объектом оценки по функциональному назначению, т.к. объект оценки представляет собой здание офисно-торгового назначения с подземным паркингом, обоснование и критерии выбора данного аналога в Отчете не представлены, что является нарушением п. 2.1, 2.2 ФСО VI, п. 16 ФСО I; при выполнении расчетов в рамках затратного подхода к оценке Оценщиком

допущена методологическая ошибка, а именно для корректировки цен после изменения Справочника Оценщиком выполнена поправка для приведения цен из 2 квартала 2022 г. к ценам 1 квартала 2023 г., что является нарушением п. 2.1, 2.2 ФСО VI, п. 16 ФСО №1; величина функционального износа ошибочно определена в отчете равной 0, что является нарушением п. 2.1, 2.2 ФСО VI, п. 16 ФСО I; в рамках доходного подхода для расчета рыночной арендной ставки Оценщиком используются данные по пяти объектам аналогам, ссылка на страницу сайта сети «Интернет» и копия объявления о продаже объекта аналога №4 в отчете не представлены, что является нарушением п. 2.1, 2.2 ФСО VI, п. 8 ФСО №6; объекта аналогии №1,3,4,5 имеют отличные от оцениваемого объекта характеристики местоположения, чем нарушены требования ФСО №7; при расчете дохода от подземной части здания Оценщиком допущен недоучет количества машино-мест для сдачи в аренду, что приводит к занижению ПВД здания, чем нарушен п. 13 ФСО №7.

Вышеприведенные замечания, как верно утверждает эксперт, свидетельствуют о нарушении требований пунктов федеральных стандартов оценки, приводят к искажению итогового результата рыночной стоимости объекта оценки, что ставит под сомнение достоверность расчета в рамках сравнительного подхода, выбранного оценщиком.

С учетом выявленных недостатков представленного на экспертизу отчёта, обуславливающих его признание не соответствующим требованиям, предъявляемым к отчёту федеральными стандартами оценки, экспертом проведено исследование и сформулирован вывод по вопросу об определении рыночной стоимости указанного здания по состоянию и в ценах на 1 января 2023 года, величина которого определена экспертом в размере 2 400 000 000 рублей.

Принимая во внимание, что какими-либо доказательствами выводы экспертного исследования не опровергаются, 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, обоснованны, 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 отчёт с точки зрения его соответствия формальным требованиям законодательства, правильности арифметических действий, а также содержания отчёта на соответствие 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 земельного участка 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 здания надлежит установить в размере, определённом в данном заключении. При этом, как указано выше, суд не считает возможным при определении рыночной стоимости объекта недвижимости руководствоваться отчётом об оценке, представленным административным истцом, поскольку выводы судебного эксперта о несоответствии отчёта 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).

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 25 сентября 2024 года, указанная дата в силу приведенных выше разъяснений подлежит отражению в резолютивной части решения суда.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 175, 177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### Р Е Ш И Л:

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 78:31:0001268:21 , расположенного по адресу: Санкт-Петербург,

Литейный пр., ..... равную его рыночной стоимости в размере 2 400 000 000 (два миллиарда четыреста миллионов) рублей по состоянию на 01 января 2023 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 25 сентября 2024 года.

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

Судья

/подпись/

С.В. Куприк

*Дата составления мотивированного решения суда 11.03.2025.*

Копия верна:

Судья

С.В. Куприк