

Дело № 3а-288/2024
УИД № 78OS0000-01-2024-000828-86

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 ноября 2024 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 земельного участка в размере равном его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

03 июня 2024 года представитель общества с ограниченной
ответственностью обратился в Санкт-Петербургский
городской суд с административным исковым заявлением, в котором
просит установить кадастровую стоимость земельного участка с
кадастровым номером 78:36:0557301: , площадью 34 720+/-65 кв.м.,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок, дом
по состоянию на 1 января 2022 года равной его
рыночной стоимости в размере 89 781 000 рублей.

В обоснование заявленных требований административный истец
приводит положение ч.7 ст.22 ФЗ «О государственной кадастровой
оценке» в соответствии с которой результаты определения кадастровой
стоимости могут быть оспорены юридическими и физическими лицами,
если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права
или обязанности этих лиц в комиссии или в суде. Для обращения в суд
предварительное обращение в комиссию не является обязательным (ч.1 ст.
22).

Поскольку кадастровая стоимость объекта 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 об оценке рыночной
стоимости объекта недвижимости № 14-2024/ОКС от 24 апреля 2024 года,
выполненный ООО «Правовые решения».

Представитель административного истца Зеленчук О.В., действующий
на основании доверенности, в судебное заседание явился, не возражал

против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости в соответствии с заключением проведенной судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика 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, определенном в заключении судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» Кеврина Л.В., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, против установления кадастровой стоимости спорного объекта в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы не возражала.

Административный ответчик 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, 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 о признании недействительными результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском о признании недействительными 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 земельный участок с кадастровым номером 78:36:0557301:14, площадью 34 720+/-65 кв.м., расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок, (том 1 л.д. 11-17).

Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 158 311 381,31 руб. по состоянию на 01 января 2022 года (том 1 л.д. 18).

В соответствии с отчетом № 14-2024/ОКС от 24 апреля 2024 года независимого оценщика ООО «Правовые решения» об оценке рыночной стоимости данного объекта недвижимости, проведенного по заказу административного истца, рыночная стоимость объекта недвижимости составила 89 781 000 рублей (том 1 л.д. 85).

В ходе рассмотрения настоящего дела, определением Санкт-Петербургского городского суда от 18 июля 2024 года по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение эксперта поставлены вопросы: соответствует ли отчет об оценке отчет № 14-2024/ОКС от 24 апреля 2024 года, подготовленный 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 отчет не соответствует указанным требованиям либо оценщиком допущены иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, то какова рыночная стоимость по состоянию на 01 января 2022 года земельного участка с кадастровым номером 78:36:0557301:14, площадью 34 720+/-65 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок, дом

Проведение экспертизы поручено эксперту ООО
(том 1 л.д. 214-217).

представлено

закключение судебной экспертизы № 08-2024 от 27 сентября 2024 года, согласно которому отчет № 14-2024/ОКС от 24 апреля 2024 года, подготовленный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., 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 2022 года в размере 127 900 000 рублей (том 3 л.д.84).

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.

Закключение 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 78:36:0557301: , площадью 34 720+/-65 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Верхний переулок, дом по состоянию на 1 января 2022 года равной его рыночной стоимости в размере 127 900 000 (сто двадцать семь миллион девятьсот тысяч) рублей.

Датой обращения общества с ограниченной ответственностью в суд с административным иском считать 03 июня 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 10 декабря 2024 года.

СУДЕБНОЕ ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ
«11» января 2025 г.
Секретарь *Смирнова Н.А.*
Судья

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи
Секретарь *Смирнова Н.А.*
(Ф.И.О., подпись)
11 января 2025 г.

И
Л