

Дело № 3а-143/2024
УИД № 78OS0000-01-2024-000296-33

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 июля 2024 года

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:
председательствующего судьи Смирновой Н.А.,
при помощнике судьи Репиной Н.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
по административному исковому заявлению _____
_____ об установлении кадастровой стоимости земельного участка в
размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

_____ обратилась в Санкт-Петербургский
городской суд с административным исковым заявлением, в котором
просит установить кадастровую стоимость земельного участка с
кадастровым номером 78:40:0008672:_____, площадью 1040 кв.м.,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Торики, садоводство
«Айсберг», _____ в размере рыночной стоимости равной
1 626 000 рублей по состоянию на 01 января 2022 года.

В обоснование заявленных требований административным истцом
указано, что ей на праве собственности принадлежит земельный участок с
кадастровым номером 78:40:0008672:_____, площадью 1040 кв.м.,
расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Торики, садоводство
«Айсберг», _____, кадастровая стоимость спорного
объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости на дату,
по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, права
административного истца нарушаются, поскольку данное обстоятельство
влечет увеличение его налоговых обязательств.

В подтверждение требований представлен отчет об оценке рыночной
стоимости объектов недвижимости № 01-2024/ОКС от 15 января 2024
года, выполненный 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 проведенной судебной
экспертизы.

Представитель заинтересованного лица Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Иневаткина К.Д., действующая на основании доверенности в судебное заседание явилась, не возражала против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере, определённом в заключении судебной экспертизы.

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

Административный истец, административный ответчик Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явились, о слушании дела извещены судом надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки, ходатайств об отложении судебного заседания не представили, в связи с чем суд считает возможным рассматривать дело в отсутствие указанных лиц.

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 _____ является собственником земельного участка с кадастровым номером 78:40:0008672:1, площадью 1040 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Торики, садоводство «Айсберг», _____ (л.д. 7-9 том 1).

Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 3 109 083,54 руб. по состоянию на 01 января 2022 года (л.д. 10 том 1).

В соответствии с отчетом № 01-2024/ОКС от 15 января 2024 года независимого оценщика ООО «Правовые решения» об оценке рыночной стоимости данного объекта недвижимости, проведенного по заказу административного истца, рыночная стоимость объекта недвижимости составила 1 626 000 рублей (л.д. 66 том 1).

В ходе рассмотрения настоящего дела, определением Санкт-Петербургского городского суда от 02 апреля 2024 года по данному административному делу назначена судебная оценочная экспертиза, проведение которой поручено эксперту АО «Региональное управление оценки».

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 № 02/04/24-2 от 30 мая 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 объектов недвижимости рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:40:0008672: по состоянию на 01 января 2022 года установлена судебным экспертом в размере 1 970 000 (л.д. 79 том 2).

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 78:40:0008672: , площадью 1040 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Торики, садоводство «Айсберг», по состоянию на 1 января 2022 года равной его рыночной стоимости в размере 1 970 000 (один миллион девятьсот семьдесят тысяч) рублей.

Датой обращения в суд с административным иском считать 04 марта 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.

Судья

подпись

Смирнова Н.А.

Мотивированное решение изготовлено 13 августа 2024 года.

