



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, тел. (812) 241-55-10

Р Е Ш Е Н И Е

**комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
(далее – Комиссия)**

03.12.2019

№ 289

Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, зал № 1

Председатель Комиссии	Кононевская Ксения Александровна – заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Секретарь Комиссии	Тикунова Дарина Владимировна – начальник сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комиссии	Иванов Александр Арьевич – заместитель руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Санкт-Петербурге	Иванова Александра Александровна – ведущий специалист юридического отдела
Представитель Ассоциации промышленных предприятий Санкт-Петербурга	Радченко Валерий Анатольевич – президент Ассоциации

Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Паничкина Наталья Евгеньевна – член экспертного совета Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
Представитель саморегулируемой организации оценщиков	Васильев Андрей Владимирович – член экспертного совета Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»
Представитель бюджетного учреждения, выполнившего работы по государственной кадастровой оценке	Скуратова Татьяна Алексеевна – начальник Управления по работе с заявителями Департамента кадастровой оценки СПб ГБУ «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА»
Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу	Шихова Анна Павловна – начальник отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Смирнова Любовь Николаевна – начальник Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Представитель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга	Дубинина Екатерина Александровна – ведущий специалист сектора кадастровой оценки отдела картографического обеспечения городского кадастра Управления городского кадастра и мониторинга земель Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Заявитель	
Кадастровый номер объекта недвижимости	78:11:0006102:4340
Адрес и (или) место нахождения объекта недвижимости	Санкт-Петербург, пр-кт Косыгина, д 9, корп 1, литера А, кв 7
Вид объекта недвижимости	жилое помещение
Кадастровая стоимость, руб.	81097012.12

Кадастровая стоимость, руб./кв. м	81784.00
Основания подачи заявления об оспаривании	Установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости
Документы, предоставленные заявителем	Выписка из ЕГРН от 07.11.2019 № 78/201/19-734636, Свидетельство от 27.08.2014 № 78-А3 455845
Реквизиты отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости	От 22.11.2019 № Н 4563
Дата определения рыночной стоимости	01.01.2018
Нарушения требований законодательства в области оценочной деятельности, допущенные при составлении отчета об определении рыночной стоимости	<p>При оценке рыночной стоимости жилого помещения оценщик применил исключительно затратный подход. Согласно п. 24 а) ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений. Таким образом, применение затратного подхода в качестве основного подхода к оценке жилого помещения является прямым нарушением требования п. 24 а) ФСО № 7. В рамках отчета (например, стр. 17), оценщик утверждает, что объект оценки является объектом капитального строительства. При определении стоимости объекта оценки затратным подходом ни при определении прибыли предпринимателя, ни при определении рыночной стоимости жилого помещения не учитывается земельная составляющая. Необходимо отметить, что согласно пункту 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ объект капитального строительства — это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено</p>

	<p>(объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. Таким образом, Градостроительный кодекс РФ не относит к объектам капитального строительства жилые и нежилые помещения. В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому, в том числе, относится земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. На основании подпункта 6 пункта 2 статьи 389 Налогового кодекса РФ земельные участки, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, не являются объектом налогообложения по земельному налогу. Согласно пункту 3 статьи 401 Налогового кодекса РФ имущество, входящее в состав общего имущества многоквартирного дома, не является объектом налогообложения по налогу на имущество физических лиц. В связи с вышеизложенным, исключение стоимости земельного участка при определении кадастровой стоимости жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, не требуется</p>
Рыночная стоимость, руб.	25154900.00
Рыночная стоимость, руб./кв. м	25367.99
Разница между кадастровой и рыночной стоимостью, %	68.98%
Информация о самоотводе или отводе члена Комиссии	Отсутствует

Результат голосования	За – 0; Против – 6 (Кононевская К.А., Иванов А.А., Иванова А.А., Радченко В.А., Паничкина Н.Е., Васильев А.В.)
Решение, принятое членами Комиссии	Отклонить заявление

Председатель Комиссии



К.А. Кононевская

Д.В. Тикунова,
(812) 241-55-10