

Дело № 3а-691/2026
УИД 78OS0000-01-2026-000516-84

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

06 августа 2026 года

Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд Российской Федерации
в составе председательствующего судьи Куприк С.В.,
при секретаре Плугиной Д.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению []
об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,
установлении рыночной стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ: []

Представитель административного истца [] – Ущенко
А.С. обратился в Санкт-Петербургский городской суд с административным
исковым заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость в
размере его рыночной стоимости в отношении объекта недвижимости –
нежилого помещения с кадастровым номером 78:36:0005511:[] в размере
96 956 000 рублей по состоянию на 01 января 2025 года.

В обоснование требований административный истец представил отчет
№2-2026/ОКС от 14 февраля 2026 года, составленный оценщиком ООО
«Правовые решения» Янушевским Д.А., 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 объектов недвижимости не
соответствует их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую
установлена 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 по состоянию на 01 января
2025 года, и установить кадастровую стоимость равной рыночной стоимости
в соответствии с отчетом об оценке №2-2026/ОКС от 14 февраля 2026 года,
составленным оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

1. Определением Санкт-Петербургского городского суда от 17 апреля 2026
года по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение которой
поставлены следующие вопросы: соответствует ли отчет об оценке отчет №2-
2026/ОКС от 14.02.2026 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 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 2025 года нежилого помещения с кадастровым номером 78:36:0005511:[redacted], площадью 1075,5 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д. 136, корп. 1, литера А, пом [redacted] этаж [redacted]

Проведение экспертизы поручить эксперту [redacted]

26 июня 2026 года в Санкт-Петербургский городской суд поступило заключение эксперта № 17/04/26-2 от 24 июня 2026 года.

Определением судьи Санкт-Петербургского городского суда от 29 июня 2026 года производство по административному делу № 3а-691/2026 возобновлено.

Представитель административного истца [redacted] – Ущенко А.С., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, пояснил суду, что с выводами экспертного заключения сторона истца согласна, просил установить кадастровую стоимость в размере рыночной, которая указана в судебной экспертизе.

Представитель административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Здобникова Ю.М., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, не возражала против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости, определенной в заключении эксперта.

Представитель административного ответчика СПб ГБУ «Городское управление кадастровой оценки» Дюмина Т.В., действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, не возражала против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости, определенном в заключении 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, административному истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости – нежилое помещение с кадастровым номером 78:36:0005511: [] площадью 1075,5 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д. 136, корп. 1, литера А, [] этаж [].

Кадастровая стоимость данных объектов определена по состоянию на 01 января 2025 года в соответствии с приказом Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга №209-п от 13 ноября 2025 года.

Полагая установленную по состоянию на 01 января 2025 года кадастровую стоимость объекта недвижимости необоснованно завышенной, административный истец представил отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения №2-2026/ОКС от 14 февраля 2026 года, составленным оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

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 отчет 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 учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете 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 статьей 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 «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, предусматривают, что при составлении отчета 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 отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В ходе судебного разбирательства проведена судебная экспертиза представленного административным истцом отчета на основании определения Санкт-Петербургского городского суда от 17 апреля 2026 года, результаты которой оформлены заключением эксперта [REDACTED] № 17/04/26-2 от 24 июня 2026 года.

По результатам исследования экспертом [REDACTED] сделан вывод о том, что отчет об оценке №2-2026/ОКС от 14 февраля 2026 года, составленный 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 отчета допущены нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости: не правильно определены факторы, влияющие на стоимость недвижимости; допущены ошибки при выполнении математических действий; информация, использованная оценщиком, не является достоверной, достаточной, проверяемой (ответ на первый вопрос определения суда о назначении экспертизы).

В связи с установленным несоответствием отчета 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, определенной оценщиком, экспертом [] проведено исследование по второму вопросу и сделан вывод о том, что рыночная стоимость объектов недвижимости:

- нежилое помещение с кадастровым номером 78:36:0005511: [] площадью 1075,5 кв.м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д. 136, корп. 1, литера А, пом [] этаж [] по состоянию на 1 января 2025 года составляет 120 000 000 рублей 00 копеек.

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 отчет выполнен оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., который является членом НП СРО «Сообщество профессионалов оценки».

Однако, несмотря на наличие у оценщика Янушевского Д.А. необходимой специальной квалификации на проведение указанной оценки и права на формулирование выводов по результатам ее проведения, с учетом выявленных нарушений требований законодательства, предъявленных к содержанию отчета о рыночной стоимости объекта оценки, суд приходит к выводу о недопустимости принятия в качестве надлежащего доказательства рыночной стоимости земельного участка отчета об оценке, составленного данным оценщиком.

При этом у суда не имеется оснований не доверять заключению эксперта []

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 Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости», 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 отчета 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 отчета 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 []

[] обоснованно указано на наличие следующих явных существенных замечаний и ошибок в отчете, которые влияют на достоверность полученного результата.

Так, как отмечает эксперт, в отчете оценщика расчетная величина рыночной стоимости объектов исследования определена некорректно вследствие допущенных методических и арифметических нарушений.

Кроме этого, исправление выявленных при проверке отчета об оценке №2-2026/ОКС от 14 февраля 2026 года, составленного оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., замечаний и ошибок может оказать влияние на рыночную стоимость объектов исследования, определенную оценщиком в отчете об оценке.

Приведенные экспертом замечания 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 подхода, выбранного оценщиком.

С учетом выявленных недостатков представленного на экспертизу отчета, обуславливающих его признание не соответствующим требованиям, предъявляемым к отчету федеральными стандартами оценки, экспертом проведено исследование и сформулирован вывод по вопросу об определении рыночной стоимости указанного земельного участка по состоянию и в ценах на 01 января 2025 года, величина которой определена экспертом:

- нежилого помещения с кадастровым номером 78:36:0005511: [] площадью 1075,5 кв.м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект

Энгельса, д. 136, корп. 1, литера А, пом [] этаж [] по состоянию на 1 января 2025 года составляет 120 000 000 рублей 00 копеек.

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 расчеты эксперта мотивированны, подробны, обоснованы, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме, на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности (в том числе в части признания отчета, представленного административным истцом, не соответствующим требованиям законодательства).

Экспертом всесторонне проанализирован отчет с точки зрения его соответствия формальным требованиям законодательства, правильности арифметических действий, а также содержания отчета 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, 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 апреля 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 земельного участка надлежит установить в размере, определенном в данном заключении. При этом, как указано выше, 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, 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 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

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 2 марта 2026 года, указанная дата в силу приведенных выше разъяснений подлежит отражению в резолютивной части решения суда.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 78:36:0005511: площадью 1075,5 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д. 136, корп. 1, литера А, пом. этаж равную его рыночной стоимости в размере 120 000 000 (сто двадцать миллионов) рублей 00 коп. по состоянию на 01 января 2025 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 02 марта 2026 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

Мотивированное решение суда изготовлено 11.08.2026

Копия верна:

Судья

С.В. Куприк

Решение суда вступило
в законную силу
« 14 » сентября 20 26 г.
ФИО С.В. Куприк
Подпись С.В. Куприк

пронумеровано и скреплено
печатью

подпись

241 листов