

ВОЛОГОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД
РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 12 ноября 2025 года № 3а-175/2025

г. Вологда

Вологодский областной суд в составе:
председательствующего судьи Соколовой М.В.,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Журавлевой В.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению об
оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта
недвижимости,

установил:

(далее также административный истец) является
собственником объекта недвижимости - здания с кадастровым номером
35:24:0501011: , площадь 6670,3 кв.м, назначение - нежилое, количество этажей
- 2, в том числе подземных - 0, расположенного по адресу: Российская Федерация,
Вологодская область, городской округ Город Вологда, г. Вологда, Окружное
шоссе, , кадастровая стоимость которого определена по состоянию на
01 января 2023 года в размере 162 580 797 руб. 03 коп., что подтверждается
выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (л.д.10).

Административный истец , полагая, что результатами
кадастровой оценки нарушены его права и законные интересы как собственника
недвижимого имущества и налогоплательщика, обратился в суд с
административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения
кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В обоснование административных исковых требований административным
истцом представлен отчёт об определении рыночной стоимости объекта
недвижимости № 43-2024/ОКС от 23 сентября 2024 года, выполненный оценщиком
ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А., являющимся членом
Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков
«Сообщество профессионалов оценки».

Согласно отчёту рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым
номером 35:24:0501011: по состоянию на дату оценки 01 января 2023 года
составила 83 194 000 руб.

Административный истец просил суд пересмотреть кадастровую стоимость
объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356, установив её в
размере его рыночной стоимости, определённой на основании вышеприведённого
отчёта оценщика.

29 октября 2025 года представитель административного истца
представила заявление об
изменении исковых требований, просила суд пересмотреть кадастровую стоимость
объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: установив её в

размере 119 543 997 руб. на основании заключения эксперта № 5 от 16 октября 2025 года.

Административный истец представитель административного истца по доверенности Родионова Н.В. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, представлено ходатайство о рассмотрении дела в их отсутствие. Представлено возражение против взыскания судебных расходов по оплате экспертизы с административного истца.

Представитель административного ответчика Министерства имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещён надлежащим образом. Представил ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя. В дополнительном отзыве на административное исковое заявление указал, что заключение эксперта Парменовой С.Е. № 5 от 16 октября 2025 года не вызывает сомнений в достоверности и может являться надлежащим доказательством, подтверждающим итоговую рыночную стоимость объекта недвижимости. Заявлено ходатайство о разрешении вопроса о распределении судебных расходов в рамках настоящего дела, просил взыскать с административного истца в пользу Министерства имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области расходы по проведению судебной экспертизы в размере 35 000 руб.

Представители административных ответчиков Бюджетного учреждения в сфере государственной кадастровой оценки Вологодской области «Бюро кадастровой оценки и технической инвентаризации», Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом. Представили ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с положениями статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон о кадастровой оценке) основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является, в том числе, установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Согласно статье 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Законом Вологодской области от 26 ноября 2015 года № 3787-ОЗ «Об установлении единой даты начала применения на территории Вологодской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» установлена единая дата начала применения на территории Вологодской области порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения - 01 января 2016 года.

В соответствии с пунктом 15 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации в случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр

недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

Учитывая вышеизложенное, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: затрагивает права и обязанности как налогоплательщика, что в силу статьи 22 Закона о кадастровой оценке даёт ему право на обращение в суд с заявлением об оспаривании этих результатов.

Согласно части 3 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

Как усматривается из материалов дела, в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: сведения о кадастровой стоимости внесены в реестр объектов недвижимости 21 декабря 2023 года.

Административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости подано истцом в суд 23 июля 2025 года, следовательно, срок для обращения в суд с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости не пропущен.

В силу статьи 62 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации лица, участвующие в деле, обязаны доказывать обстоятельства, на которые они ссылаются как на основания своих требований или возражений, если иной порядок распределения обязанностей доказывания по административным делам не предусмотрен настоящим Кодексом.

В соответствии с положениями статьи 70 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при разрешении дел об оспаривании результатов кадастровой оценки по основанию установления в отношении объекта оценки его рыночной стоимости одним из допустимых письменных доказательств является отчёт независимого оценщика.

Исходя из разъяснений, изложенных в пункте 20 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости», суд, исследуя отчёт об оценке объекта недвижимости, проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

В качестве доказательства рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356 административным истцом представлен отчёт об определении рыночной стоимости объекта недвижимости № 43-2024/ОКС от 23 сентября 2024 года, выполненный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

В соответствии с отчётом итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: по состоянию на 01 января 2023 года составила 83 194 000 руб.

В рамках рассматриваемого дела по ходатайству административного ответчика Министерства имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области определением Вологодского областного суда от 17 сентября 2025 года назначена судебная экспертиза о соответствии отчёта об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости № 43-2024/ОКС от 23 сентября 2024 года требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, производство которой поручено эксперту Парменовой С.Е.

Согласно заключению эксперта Парменовой С.Е. № 5 от 16 октября 2025 года оценщиком Янушевским Д.А. при составлении отчёта соблюдены требования федеральных стандартов оценки, предъявляемые к форме, к описанию объекта оценки, к методам расчёта рыночной стоимости объекта недвижимости. Допущены нарушения требований федеральных стандартов оценки, предъявляемые к содержанию отчета.

Оценщиком Янушевским Д.А. допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: Информация, использованная оценщиком, не является полностью достоверной, что не позволяет определить достоверную величину рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценщиком Янушевским Д.А. правильно определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, правильно выбран подход и методы оценки в отношении доходного подхода, использованная оценщиком информация является достаточной и проверяемой, ошибки при выполнении математических действий не выявлены.

Рыночная стоимость объекта недвижимости - здания с кадастровым номером 35:24:0501011: площадь 6670,3 кв.м, назначение - нежилое, количество этажей - 2, в том числе подземных - 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ Город Вологда, г. Вологда, Окружное шоссе, по состоянию на дату оценки 01 января 2023 года составляет 119 543 997 руб.

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.

Суд оценивает экспертное заключение с точки зрения соответствия заключения поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу.

Оценив имеющиеся в материалах дела доказательства в их совокупности по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации и установив по результатам такой оценки, что заключение эксперта Парменовой С.Е. № 5 от 16 октября 2025 года отвечает применительно к обстоятельствам настоящего дела критериям относимости, допустимости и достоверности, что оно подтверждает достоверность итоговой величины рыночной стоимости спорного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 01 января 2023 года.

Выводы эксперта Парменовой С.Е. мотивированы, исследования проведены всесторонне и в полном объеме, составленное экспертом заключение соответствует требованиям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Судебная экспертиза выполнена в соответствии с законодательством об экспертной и оценочной деятельности, содержит все необходимые сведения

доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта.

Эксперт Парменова С.Е., проводившая судебную экспертизу, была предупреждена об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Замечаний к заключению эксперта Парменовой С.Е. № 5 от 16 октября 2025 года и ходатайств о назначении по делу повторной судебной экспертизы не поступало.

Оснований сомневаться в верности профессиональных суждений эксперта, обладающего необходимым опытом и знаниями в данной области, суд не находит.

Административный истец с заключением эксперта № 5 от 16 октября 2025 года согласен, в связи с чем представителем административного истца по доверенности Родионовой Н.В. исковые требования уточнены, просила суд пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: установив её в размере 119 543 997 руб. на основании заключения эксперта Парменовой С.Е. № 5 от 16 октября 2025 года.

Полномочия представителя административного истца по доверенности Родионовой Н.В. на изменение предмета или основания административного иска прописаны в доверенности от 26 декабря 2022 года.

При указанных обстоятельствах кадастровая стоимость вышеуказанного объекта недвижимости по состоянию на дату оценки 01 января 2023 года может быть пересмотрена и установлена в размере рыночной стоимости равной 119 543 997 руб. на основании заключения эксперта Парменовой С.Е. № 5 от 16 октября 2025 года.

В соответствии со статьёй 17 Закона о кадастровой оценке, орган регистрации прав осуществляет внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости, определенной в порядке, предусмотренном статьёй 22 настоящего Федерального закона, в том числе о дате подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

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 усматривается, что 18 октября 2024 года обращался в комиссию Министерства имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Вологодской области с заявлением об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:356 (л.д.150).

Решением комиссии от 14 ноября 2024 года № 1 заявление об оспаривании кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: отклонено.

В связи с реализованным административным истцом досудебным порядком урегулирования спора суд приходит к выводу о том, что датой обращения с заявлением об оспаривании результатов кадастровой оценки объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: следует считать 18 октября 2024 года.

Кроме того, Министерством имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области поставлен вопрос о

возмещении понесённых по делу судебных расходов по оплате судебной экспертизы в размере 35 000 руб.

В соответствии со статьей 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

Согласно части 14 статьи 49 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации эксперту производится оплата выполненной работы и компенсация расходов, связанных с проведением экспертизы.

Суммы, подлежащие выплате экспертам, в соответствии с пунктом 1 статьи 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации относятся к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела.

Определением Вологодского областного суда от 17 сентября 2025 года обязанность по оплате судебной экспертизы была возложена на Министерство имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области, которая была исполнена административным ответчиком, и денежные средства поступили на депозитный счет Вологодского областного суда, что подтверждается платежным поручением № 1116 от 15 сентября 2025 года.

Определением Вологодского областного суда от 20 октября 2025 года денежные средства в размере 35 000 рублей перечислены на счёт эксперта Парменовой С.Е.

Как следует из материалов дела, оспариваемая административным истцом кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:..., установленная по состоянию на 01 января 2023 года, составляла 162 580 797 руб. 03 коп.

Настоящим решением суда по административному делу № 3а-175/2025 кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости установлена в размере, равном его рыночной стоимости, 119 543 997 руб. на основании заключения эксперта Парменовой С.Е. № 5 от 16 октября 2025 года.

Таким образом, кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011:... превышает его рыночную стоимость, установленную судом, в 1,3 раза, что укладывается в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и не свидетельствует об ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при её применении к конкретному объекту недвижимости, повлекшей нарушение прав административного истца как собственника объекта недвижимости.

Определенная решением суда рыночная стоимость объекта недвижимости, подлежащая установлению в качестве кадастровой ниже оспариваемой административным истцом кадастровой стоимости, однако разница не является кратной, тем самым установлением кадастровой стоимости в размере рыночной реализовано право административного истца на адекватное налогообложение.

Постановленное решение суда не может расцениваться как принятое против административного ответчика, который не имеет противоположных с административным истцом юридических интересов, поскольку ответчик, утверждая акт о государственной кадастровой оценке в соответствии с действующим законодательством, действовал в рамках своих полномочий. Удовлетворение требований административного истца в данной ситуации сводится к реализации в судебном порядке права на установление кадастровой стоимости в размере рыночной.

Обращаясь к анализу правоотношений по поводу кадастровой оценки объектов недвижимости, Конституционный Суд Российской Федерации в

Постановлении от 05 июля 2016 года № 15-П сформулировал ряд правовых позиций, в силу которых кадастровая стоимость как таковая представляет собой не объективно существующую безусловную величину, установленную (исчисленную и проверенную) в качестве действительной цены, обязательной для любых сделок с объектами недвижимости, а их предполагаемую (условную) стоимость, установленную в ходе корректного исполнения законных процедур государственной кадастровой оценки, которая считается достоверной, пока не пересмотрена по правилам оценочной деятельности с установлением в итоге столь же законной рыночной стоимости этих объектов. В то же время рыночная стоимость также представляет собой лишь наиболее вероятную, т.е. в любом случае приблизительную и не безусловную, цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

При этом, имеющиеся различия в методах оценки делают неизбежными не только несовпадение установленной на основании отчета оценщика стоимости с реальной ценой состоявшейся сделки, но и создают определенные расхождения между результатами разных оценок в отношении одного объекта недвижимости, притом что и тот и другой результаты считаются достоверными постольку, поскольку они законно получены либо в процедурах массовой государственной кадастровой оценки, либо в порядке приведения кадастровой стоимости объекта к его рыночной стоимости на основании индивидуальной оценки.

Исходя из правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 11 июля 2017 года № 20-П при решении вопросов о распределении судебных расходов по категории дел об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости не исключается учет того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, следовательно, не является свидетельством ошибки, приводящей к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

По настоящему административному делу расхождение между кадастровой стоимостью, установленной по результатам массовой государственной кадастровой оценки, с рыночной стоимостью объекта недвижимости, определенной судом, кратным не является.

С учётом вышеизложенного суд полагает правомерным взыскать с административного истца судебные расходы, понесенные Министерством имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области на проведение судебной экспертизы в размере 35 000 рублей.

Руководствуясь статьями 175, 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

уточнённые требования административного искового заявления
об оспаривании результатов определения кадастровой
стоимости объекта недвижимости удовлетворить.

Пересмотреть кадастровую стоимость объекта недвижимости - здания с кадастровым номером 35:24:0501011: , площадь 6670,3 кв.м, назначение - нежилое, количество этажей - 2, в том числе подземных - 0, расположенного по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, городской округ Город Вологда, г. Вологда, Окружное шоссе, , установив её в размере его рыночной стоимости равной 119 543 997 рублей по состоянию на дату оценки 01 января 2023 года.

Датой обращения с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 35:24:0501011: считать 18 октября 2024 года.

Взыскать с () в пользу Министерства имущественных отношений и градостроительной деятельности Вологодской области судебные расходы по оплате судебной экспертизы по административному делу № 3а-175/2025 в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба во Второй апелляционный суд общей юрисдикции через Вологодский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

М.В. Соколова

Мотивированное решение изготовлено 14 ноября 2025 года.

Подлинник за надлежащей подписью.

Копия верна.

Судья Вологодского областного суда



М.В. Соколова

ВОЛОГОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0A93213B3D2628A1FA0A078B86FD4613

Издатель: Федеральное казначейство

Владелец: Соколова Марина Валентиновна

Действителен: с 01.08.2025 по 25.10.2026