

Дело № 3а-154/2025
УИД 47OS0000-01-2025-000342-07

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

22 октября 2025 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Павловой О.Н.
при секретаре Старченко Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело
по административному исковому заявлению о
признании незаконным решения государственного бюджетного учреждения
Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой
оценки», установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в
размере рыночной,

установил:

обратился в суд с административным исковым заявлением
о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 22.05.2025
№ОРС-47/2025/000064 об отказе в установлении кадастровой стоимости
объекта недвижимости в размере рыночной, установлении кадастровой
стоимости объекта недвижимости – нежилого здания, с кадастровым
номером 47:03:1110002:434, расположенного по адресу: Ленинградская
область, Приозерский муниципальный район, Раздольевское сельское
поселение, дер. Раздолье, ул. Центральная, , по состоянию на 01.04.2025,
в размере рыночной стоимости, равном 26 437 000 руб.

В обоснование заявленных требований административный истец
указывает, что вышеуказанный объект недвижимости принадлежит

на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН кадастровая
стоимость объекта недвижимости составляет 41 384 038,31 руб. В отчете об
оценке №09-2025/ОКС от 14.04.2025 оценщика ООО «Правовые решения»
Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию
на 01.04.2025 определена в размере 26 437 000 руб. Решением ГБУ ЛО
«ЛенКадОценка» от 22.05.2025 №ОРС-47/2025/000064 административному
истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта
недвижимости в размере рыночной на основании представленного отчета об
оценке.

полагает, что оснований для отказа в удовлетворении
заявления о пересмотре кадастровой стоимости у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»
не имелось, указанные в решении замечания являются необоснованными.
Превышение кадастровой стоимости объекта недвижимости над его
рыночной стоимостью нарушает права административного истца в связи с
увеличением налогового бремени.

По результатам экспертизы, проведение которой по настоящему делу назначено определением Ленинградского областного суда от 11.08.2025, рыночная стоимость объекта недвижимости определена по состоянию на 01.04.2025 в размере 32 840 000 руб.

Административный истец _____ его представитель в судебное заседание не явились, о времени, месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представители административного ответчика ГБУ «ЛенКадОценка» Батерин А.С. в судебное заседание явился, требования административного иска не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Кочорова Е.В. в судебное заседание явилась, административные исковые требования не признала, поддержала доводы письменного отзыва на иск.

Представитель заинтересованного лица Управления Росреестра по Ленинградской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

Определив рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, заслушав объяснения присутствующих участников судебного разбирательства, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Федеральным законом от 31.07.2020 №269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты» (далее также - Федеральный закон №269-ФЗ) в Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также - Федеральный закон №237-ФЗ) введена статья 22.1, регулирующая вопросы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и оспаривания ее результатов, которая вступила в силу 11.08.2020.

Частью 2 статьи 6 Федерального закона №269-ФЗ до 01.01.2023 устанавливался переходный период применения статей 22 и 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ в течение переходного периода высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о дате перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости (далее также - Решение).

В силу п. 3 ч. 2 ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ с даты, указанной в решении (в случае отсутствия решения - с 01.01.2023), в субъекте Российской Федерации:

1) применяются положения ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН;

2) не применяются положения ст. 22 Федерального закона №237-ФЗ;

3) рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также - Федеральный закон №135-ФЗ) не осуществляется.

Таким образом, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, установленной в рамках государственной кадастровой оценки, проведенной до 01.01.2017 по правилам Федерального закона №135-ФЗ, осуществляется в соответствии с этим законом; оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, установленной в рамках государственной кадастровой оценки, проведенной по правилам Федерального закона №237-ФЗ до окончания переходного периода (до 01.01.2023 либо до даты принятия решения), осуществляется в соответствии со ст. 22 Федерального закона №237-ФЗ.

Если в субъекте Российской Федерации принято решение о дате перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, то независимо от того, на основании какого закона определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, оспаривание результатов определения такой кадастровой стоимости возможно только по правилам статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ, то есть после 01.01.2023 или с даты, указанной в решении, может быть оспорено только решение бюджетного учреждения, принятое в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона №237-ФЗ.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ постановлением Правительства Ленинградской области от 11.11.2021 №713 установлена дата перехода к применению на территории Ленинградской области положений ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости – 01.01.2022.

В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 24.08.2017 №424-р реализация полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости на территории Ленинградской области, осуществляется ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Материалами дела установлено, что административному истцу на праве собственности принадлежит объект недвижимости – нежилое здание с кадастровым номером 47:03:1110002: , расположенного по адресу:

Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Раздольевское сельское поселение, дер. Раздолье, ул. Центральная,

Кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости определена в размере 41 384 038,31 руб.

В соответствии с отчетом об оценке от 14.04.2025 №09-2025/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.04.2025 определена в размере 26 437 000 руб.

24.04.2025 административный истец обратился в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости на основании данного отчета об оценке.

Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 22.05.2025 №ОРС-47/2025/000064 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости на основании представленного отчета об оценке в связи с несоответствием данного документа законодательству об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки.

11.08.2025 определением Ленинградского областного суда по настоящему административному делу назначено проведение судебной экспертизы для выяснения обстоятельств соответствия представленного административным истцом отчёта, требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности, и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости, проведение которой поручено эксперту

Согласно заключению эксперта от 29.09.2025 №23/2025 представленный административным истцом отчет об оценке от 14.04.2025 №09-2025/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, а именно – при составлении отчета допущены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, указанные в разделе V решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 22.05.2025 №ОРС-47/2025/000064, а также иные нарушения требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчета, к описанию объекта оценки, к методам расчет рыночной стоимости конкретного объекта оценки и иные нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости – нежилого здания с кадастровым номером 47:03:1110002: по состоянию на 01.04.2025 определена экспертом в размере 32 840 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд полагает, что оно соответствует требованиям ч. 2 ст. 82 КАС РФ, содержит подробное описание проведённого исследования и его результаты, с указанием

применённых методов, ссылки на использованные нормативные правовые акты и литературу, конкретные ответы на поставленные вопросы.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, длительный стаж экспертной работы. Оснований не доверять представленному заключению судебной экспертизы у суда не имеется.

Таким образом, при рассмотрении заявления административного истца у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» имелись предусмотренные законом основания для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой отчётом оценщика.

Поскольку оспариваемое решение ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» соответствует нормативным правовым актам, прав и законных интересов административного истца не нарушает, оснований для признания его незаконным не имеется.

В соответствии с ч. 15 ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ от 03.06.2016 «О государственной кадастровой оценке» одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В соответствии с п. 24 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 30.06.2015 №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

При таких обстоятельствах, суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости (статья 35 ГПК РФ, статья 45 КАС РФ, пункт 3 статьи 3 НК РФ).

Несмотря на производный характер требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, с учетом изложения диспозиции ч. 15 ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ, его разрешение не поставлено в зависимость от разрешения требования о признании решения бюджетного учреждения незаконным.

Учитывая, что причиной обращения с настоящим административным иском в суд послужила необходимость восстановления нарушенных прав административного истца на справедливое налогообложение, суд полагает возможным принять решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в соответствии с заключением судебной экспертизы, а именно в размере 32 840 000 руб. по состоянию на 01.04.2025.

Таким образом, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление
удовлетворить частично. —

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости — нежилого здания с кадастровым номером 47:03:1110002: расположенного по адресу: Ленинградская область, Приозерский муниципальный район, Раздольевское сельское поселение, дер. Раздолье, ул. Центральная, в размере его рыночной стоимости, равном 32 840 000 (тридцать два миллиона восемьсот сорок тысяч) рублей по состоянию на 1 апреля 2025 года.

Датой обращения в государственное бюджетное учреждение Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости считать 24 апреля 2025 года.

В удовлетворении административных исковых требований
в остальной части — отказать.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья



О.Н. Павлова

В окончательной форме решение изготовлено 23 октября 2025 года