

Дело № 3а-36/2025  
УИД 47OS0000-01-2024-000675-59

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Санкт-Петербург

26 марта 2025 года

Ленинградский областной суд в составе:  
председательствующего судьи Павловой О.Н.  
при ведении протокола помощником судьи Рахматуллиной Ю.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:**

В производстве Ленинградского областного суда находится административное дело по административному исковому заявлению Надоршина Р.А. о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000431 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 47:14:0302006:\_\_\_\_\_ расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, 7-й Триумфальный проезд, дом \_\_\_\_\_ по состоянию на 01.08.2024, в размере 5 990 000 руб. В обоснование заявленных требований административный истец указывает, что вышеназванный объект недвижимости принадлежит ему на праве собственности. Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 17 523 944,35 руб. В отчете об оценке от 12.08.2024 №35-2024/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.08.2024 определена в размере 6 651 000 руб. Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000431 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной на основании представленного отчета об оценке. Административный истец 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 13.01.2025 рыночная стоимость объекта недвижимости определена по состоянию на 01.08.2024 в размере 5 990 000 руб.

Представитель административного истца Зеленчук О.В. в судебное заседание явился, требования административного иска поддержал.

Представитель административного ответчика ГБУ «ЛенКадОценка» Качанов Д.Ю. в судебное заседание явился, требования административного иска не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Хлевникова О.Б. в судебное заседание явилась, административные исковые требования не признала, поддержала доводы письменного отзыва на иск.

Представитель заинтересованного лица Управления Росреестра по Ленинградской области, заинтересованное лицо Суслов С.Д. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела. Заявлений об отложении слушания дела или сведений об уважительности причин неявки от заинтересованных лиц в суд не поступало.

Определив рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, выслушав 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.

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  
оспарив  
возмо  
есть  
тол  
ст

закон 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».

Судом установлено, что административный истец до 20.08.2024 являлся собственником здания с кадастровым номером 47:14:0302006:1 площадью 248,4 кв.м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, 7-й Триумфальный проезд, дом с 20.08.2024 правообладателем объекта недвижимости является

Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 47:14:0302006:1 составляет 17 523 944, 35 руб.

В соответствии с отчетом об оценке от 12.08.2024 №35-2024/ОКС оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01.08.2024 определена в размере 6 651 000 руб.

Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000431 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой согласно отчету об оценке, в связи с использованием неполных и (или) недостоверных сведений, расчетными или иными ошибками, повлиявшими на итоговый результат определения рыночной стоимости такого объекта недвижимости, нарушением требований законодательства об оценочной деятельности при составлении отчета об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости.

13.01.2025 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 20.02.2025 №19/20 представленный административным истцом отчет об оценке от 12.08.2024 №35-2024/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 04.10.2024 №ОРС-47/2024/000431. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 47:14:0302006: по состоянию на 01.08.2024 определена экспертом в размере 5 990 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд полагает, что оно соответствует требованиям ч. 2 ст. 82 КАС РФ, содержит подробное описание проведенного 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 ст. 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 5 990 000 руб. по состоянию на 01.08.2024

Таким образом, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

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

**решил:**

административное исковое заявление  
– удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером: 47:14:0302006: расположенного по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Низинское сельское поселение, деревня Узигонты, 7-й Триумфальный проезд, д. площадью 248,4 кв.м, в размере его рыночной стоимости равном 5 990 000 (пять миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей по состоянию на 1 августа 2024 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 9 апреля 2025 года

