

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

16 июля 2025 года

г. Ростов-на-Дону

Ростовский областной суд в составе
председательствующего судьи Золотых В.В.
при секретаре Федыняк Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Ростовского областного суда административное дело по административному иску общества с ограниченной ответственностью «Владимировский карьер тугоплавких глин» об оспаривании решения государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000016 и об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349 в размере его рыночной стоимости,,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Владимировский карьер тугоплавких глин» (ООО «ВКТГ») обратилось в суд с вышеназванным административным исковым заявлением.

В обоснование требований административный истец указал, что он является собственником земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349, площадью 155 000 кв.м, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – недропользование, находящегося по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Коммунарская администрация территория бывшего ТОО «Родина», расположенного в границах участка.

По состоянию на 1 января 2022 года кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349 составила 42 607 950 рублей.

Согласно отчету об оценке от 25 декабря 2024 года № О-1796/2024, выполненному оценщиком ООО «Тезаурус» Бураковой А.А., рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 16 сентября 2024 года составила 25 110 000 рублей.

ООО «ВКТГ» обратилось в ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (далее – ГБУ РО) с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости с приложением отчета об оценке от 25

декабря 2024 года № О-1796/2024.

Решением ГБУ РО от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000016 в удовлетворении заявления административного истца отказано.

Полагая, что рыночная стоимость земельного участка, указанная в отчете, является достоверной, ООО «ВКТГ» считает оспариваемое решение об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости незаконным, а действующую кадастровую стоимость объекта недвижимости – нарушающей его права как налогоплательщика.

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, ООО «ВКТГ» просило признать незаконным решение ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000016 и установить кадастровую стоимость земельного участка в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 16 сентября 2024 года, в размере 25 110 000 рублей.

К участию в деле в качестве административного ответчика привлечено государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области», в качестве заинтересованных лиц привлечены: Министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области (Минимущество Ростовской области), ППК «Роскадастр», администрация Коммунарского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области.

На стадии подготовки дела к судебному разбирательству, при рассмотрении дела ГБУ РО представило письменные возражения, в которых просило отказать в удовлетворении заявленных требований, полагая, что оспариваемые решения являются законными и обоснованными, а допущенные при составлении отчета об оценке недостатки не позволяют определить на его основании рыночную стоимость земельных участков.

Аналогичные доводы изложены в возражениях Минимущества Ростовской области.

В отзыве ППК «Роскадастр» выводы по существу спора оставлены на усмотрение суда.

Администрация Коммунарского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области возражений, отзывов не представила.

Представитель административного истца по доверенности Каширин В.В. в судебное заседание явился, административные иски требования поддержал.

ГБУ РО, ППК «Роскадастр» представителя в судебное заседание не направили, просили суд рассмотреть дело в отсутствие своих представителя.

Минимущество Ростовской области, администрация Коммунарского сельского поселения представителя в судебное заседание не направили, о причинах неявки представителей суду не сообщили.

Посчитав возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц,

надлежаще извещенных о дате и времени судебного заседания, заслушав представителя административного истца, изучив материалы дела, исследовав и оценив представленные доказательства, суд пришел к следующим выводам.

На основании части 1 статьи 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском с заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии, с административным иском с заявлением об оспаривании решений бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, если кадастровая стоимость затрагивает права и обязанности этих лиц.

Отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки и при оспаривании её результатов, регулируются Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»).

Статьей 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен порядок перехода от применения статьи 22 к применению статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», который зависит от принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о дате перехода к применению положений статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

На основании Постановления Правительства Ростовской области от 29 декабря 2022 года № 1186 «О мерах по реализации Федерального закона от 31.07.2020 № 269-ФЗ» для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости с 1 января 2023 года на территории Ростовской области применяются положения статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке». Государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» наделено полномочиями по приему и рассмотрению заявлений об исправлении ошибок, по исправлению ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, установленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Статьей 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» установлено, что кадастровая стоимость земельного участка может быть установлена бюджетным учреждением в размере рыночной стоимости соответствующего объекта недвижимости по заявлению юридических и

физических лиц, если кадастровая стоимость затрагивает права или обязанности этих лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных данной статьей) (часть 1).

Согласно части 2 статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости может быть подано в период с даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет до даты снятия его с государственного кадастрового учета.

К заявлению об установлении рыночной стоимости должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. Такое заявление может быть подано в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в приложенном к заявлению отчете об оценке (части 5, 7 статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»).

В соответствии с частью 11 той же статьи в отношении заявления об установлении рыночной стоимости бюджетное учреждение вправе принять решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке, либо об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости 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 объекта.

В случае принятия решения об отказе в установлении рыночной стоимости в таком решении должны быть приведены все выявленные в ходе рассмотрения заявления об установлении рыночной стоимости причины, предусмотренные пунктом 2 части 11 настоящей статьи, послужившие основанием для принятия такого решения (часть 12 статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»).

На основании части 15 статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» решение бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости может быть оспорено в суде в порядке административного судопроизводства. Одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Судом установлено, что ООО «ВКТГ» является собственником земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349, площадью 155 000 кв.м, категория земель – земли промышленности, энергетики,

транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – недропользование, находящегося по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Коммунарская администрация территория бывшего ТОО «Родина», расположенного в границах участка.

По состоянию на 1 января 2022 года кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349 составила 42 607 950 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка оказывает влияние на объем прав и обязанностей административного истца как плательщика земельного налога, исчисляемого из кадастровой стоимости земельного участка (статьи 388-390 Налогового кодекса Российской Федерации), в связи с чем административный истец вправе инициировать пересмотр кадастровой стоимости в порядке, установленном законом.

ООО «ВКТГ» 27 декабря 2024 года обратилось в ГБУ РО с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349 в размере его рыночной стоимости с приложением отчета об оценке земельного участка от 25 декабря 2024 года № О-1796/2024, выполненного оценщиком ООО «Тезаурус» Бураковой А.А.

В соответствии с отчетом об оценке от 25 декабря 2024 года № О-1796/2024 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349 по состоянию на 16 сентября 2024 года составляет 25 110 000 рублей.

По результатам рассмотрения заявления административного истца ГБУ РО принято решение от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000016 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости на основании названного отчета об оценке.

Согласно разделу V решения ГБУ РО отчет оценщика ООО «Тезаурус» Бураковой А.А. от 25 декабря 2024 года № О-1796/2024 не соответствует:

подпункту 3 пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» – отчет не содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта, понять логику и объем проведенного исследования и убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки; подпункту 2 пункта 10 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» – оценщиком при выборе объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода использованы объекты-аналоги, не сопоставимые с объектом оценки (п. 5.1).

В решении указано, что выявленные нарушения, допущенные при оценке, выразившиеся в нарушении процесса оценки, использованных объектов-аналогов и в отношении применения корректировок, оказывают влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки, степень влияния которых может быть определена после их устранения оценщиком.

Характер выявленных нарушений не позволяет сделать вывод о достоверности итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Проверяя законность принятия оспариваемого решения, суд пришел к выводу о том, что оно вынесено уполномоченным органом в пределах предоставленной ему компетенции, с соблюдением порядка принятия, подписано руководителем бюджетного учреждения, что не оспаривалось административным истцом.

В целях проверки доводов административного истца о соответствии отчета об оценке предъявляемым требованиям и об отсутствии оснований для принятия ГБУ РО оспариваемого решения, а также для проверки сведений о рыночной стоимости земельного участка, судом по ходатайству представителя административного истца назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Экспертное бюро» Гуниной Е.Н.

Согласно заключению эксперта ООО «Экспертное бюро» Гуниной Е.Н. от 14 апреля 2025 года № 1322-Э/2025 при составлении отчета об оценке от 25 декабря 2024 года № О-1796/2024 использовались неполные и недостоверные сведения, расчетные ошибки не допускались, допущены иные ошибки, повлиявшие на итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, допущены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности. Нарушения, перечисленные в решении ГБУ РО экспертом частично подтверждены.

Относительно выводов судебного эксперта в указанной части замечания, возражения на заключение судебного эксперта от лиц, участвующих в деле, не поступили.

Заключение эксперта Гуниной Е.Н. по вопросу о соответствии отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности содержит подробное описание проведенного исследования, основано на корректном применении и толковании положений законодательства об оценочной деятельности. Основания для сомнений в обоснованности выводов судебного эксперта по данному вопросу у суда отсутствуют.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что содержание отчета об оценке от 25 декабря 2024 года № О-1796/2024 не позволяет объективно установить рыночную стоимость земельного участка и при рассмотрении заявления ООО «ВКТГ» у ГБУ РО имелись предусмотренные пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» основания для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке.

По смыслу положений статьи 227 КАС РФ для признания решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностного лица, государственного или муниципального служащего незаконными

необходимо наличие совокупности двух условий - несоответствие оспариваемых решений, действий (бездействия) нормативным правовым актам и нарушение прав, свобод и законных интересов административного истца.

Оспариваемое административным истцом решение ГБУ РО не повлекло необоснованное ущемление охраняемых законом прав и интересов административного истца. В этой связи предусмотренные статьей 227 КАС РФ основания для удовлетворения требований ООО «ВКТГ» о признании решения от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000016 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости незаконным отсутствуют.

Из взаимосвязанных положений пункта 3 части 1 статьи 248, части 3.1 статьи 249 КАС РФ следует, что независимо от результата рассмотрения требования об оспаривании решения бюджетного учреждения, суд должен разрешить вопрос об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости и которая указана в отчете об оценке, приложенном к заявлению об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, подававшемуся в бюджетное учреждение (в течение шести месяцев с даты, по состоянию на которую проведена рыночная оценка объекта недвижимости), если такое требование было заявлено административным истцом.

Экспертом Гуниной Е.Н. в заключении от 14 апреля 2025 года № 1322-Э/2025 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349 с учётом его индивидуальных особенностей по состоянию на 16 сентября 2024 года составляет 41 850 000 рублей.

Представителем административного истца представлены возражения относительно заключения судебного эксперта ООО «Экспертное бюро» Гуниной Е.Н., в которых указано на то, что судебным экспертом использована информация, не доступная на дату оценки. Сведения об индивидуальных характеристиках земельного участка административного истца о прекращении недропользования и нахождения участка в стадии биологической рекультивации экспертом не учтены. Анализ рынка объекта оценки экспертом не произведен. Отказ от использования доходного подхода при оценке имеющего потенциал добычи песка земельного участка экспертом не обоснован.

Судебным экспертом ООО «Экспертное бюро» Гуниной Е.Н. даны письменные пояснения, повторяющие содержание заключения от 14 апреля 2025 года № 1322-Э/2025 в части.

В целях разрешения возникших у суда сомнений и оценки обоснованности возражений участников процесса относительно заключения эксперта ООО «Экспертное бюро» Гуниной Е.Н. от 14 апреля 2025 года № 1322-Э/2025 определением суда по делу назначена повторная судебная

экспертиза, проведение которой поручено ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России.

В соответствии с выводами экспертного заключения ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России от 20 июня 2025 года № 2081/10-4-25 рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349 с учётом его индивидуальных особенностей по состоянию на 16 сентября 2024 года составляет 37 151 950 рублей.

Оценивая заключение эксперта ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России от 20 июня 2025 года № 2081/10-4-25, суд отмечает, что оно отвечает требованиям относимости, допустимости, не вызывает сомнений в достоверности, соответствует требованиям статьи 82 КАС РФ, составлено экспертом, отвечающим необходимым квалификационным требованиям, предупрежденным об уголовной ответственности по статье 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Заключение содержит описание проведенного исследования, основано на корректном применении и толковании положений законодательства об оценочной деятельности. Основания для сомнений в обоснованности выводов судебного эксперта у суда отсутствуют.

Судебным экспертом ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России Черномазовой В.С. установлено, что исследуемый участок расположен по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Коммунарская администрация территория бывшего ТОО «Родина», расположенного в границах участка, в зоне П-1/4 согласно карте градостроительного зонирования Коммунарского сельского поселения Октябрьского района Ростовской области. Земельный участок свободен от застройки, на момент осмотра работы по добыче песка не ведутся.

С учетом категории и вида разрешенного использования земельного участка судебный эксперт Черномазова В.С. пришла к выводу о том, что объект исследования относится к классу земель – земельные участки под индустриальную застройку.

Проведя анализ рынка земельных участков Ростовской области, анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с земельными участками, судебный эксперт отобрал 3 объекта-аналога, имеющих, как и объект оценки, назначение под карьеры, недропользование, срок экспозиции которых не более 14 месяцев. Сведения об объектах проанализированы в заключении повторной экспертизы с учетом всех ценообразующих факторов. Применение корректировок по отличающимся параметрам, их величина или отказ от введения поправок по тем или иным признакам объяснены экспертом.

При определении стоимости объекта оценки эксперт обоснованно отказался от затратного и доходного подходов, в рамках сравнительного подхода использовал метод сравнения продаж.

В отличие от судебного эксперта ООО «Экспертное бюро» Гуниной Е.Н. судебным экспертом ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России

Черномазовой В.С. отобраны и использованы 3 объекта-аналога, срок экспозиции которых не более 14 месяцев, что указывает на их отнесение к земельным участкам, наиболее сопоставимым по основным ценообразующим характеристикам оцениваемому земельному участку. Данный вывод судебного эксперта Черномазовой В.С. суд находит верным и обоснованным.

Административным истцом в обоснование возражений относительно заключения ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России от 20 июня 2025 года № 2081/10-4-25 указано, что при проведении повторной экспертизы экспертом не учтены сведения об индивидуальных особенностях спорного земельного участка, в частности, о том, что объект оценки представляет собой участок под выработанным карьером, рекультивация которого завершена в 2022 году. Судебным экспертом использованы те же объекты-аналоги, что и экспертом ООО «Экспертное бюро» Гуниной Е.Н., но при этом ценообразующие факторы в связи с проведенной рекультивацией не учтены. Экспертом не исключена стоимость прав пользования недрами, входящая в цену объектов-аналогов.

Судебным экспертом ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России Черномазовой В.С. даны письменные пояснения, в которых указано, что по результатам анализа рынка определено, что предложений о продаже объектов-аналогов в техническом состоянии, соответствующем объекту исследования (земельные участки под недропользование в стадии биологической рекультивации) не имеется. В этой связи судебным экспертом были использованы объекты-аналоги с соответствующим видом разрешенного использования с применением максимальной скидки на торг (-17,5). Использование земельного участка под сельскохозяйственные цели основными видами использования земельных участков, регламентированных Правилами землепользования и застройки Коммунарского сельского поселения для зоны П-1/4.

Экспертом учтены все ценообразующие факторы земельного участка, влияющие на его рыночную стоимость.

В доступных эксперту источниках отсутствуют корректирующие коэффициенты на исключение стоимости прав пользования недрами. В объявлениях о продаже объектов-аналогов сведений, достаточных для проведения подобного исследования, не содержится.

На основании изложенного суд пришел к выводу о том, что заключение повторной судебной экспертизы ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России от 20 июня 2025 года № 2081/10-4-25 следует признать надлежащим, достоверным и достаточным доказательством, подтверждающим действительную рыночную стоимость принадлежащего административному истцу земельного участка по состоянию на 16 сентября 2024 года. Данное заключение выполнено с соблюдением требований статьи 82 КАС РФ, Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, является ясным и полным, выводы эксперта носят категорический характер и

не являются противоречивыми, какие-либо сомнения в обоснованности заключения эксперта отсутствуют.

Суд находит требования административного истца об установлении кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 16 сентября 2024 года равной его рыночной стоимости подлежащими удовлетворению в размере, определенном на основании заключения эксперта ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России Черномазовой В.С. от 20 июня 2025 года № 2081/10-4-25, – в размере 37 151 950 рублей.

В силу пункта 6 части 2 статьи 18 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» юридически значимой датой для целей применения сведений о кадастровой стоимости земельного участка является дата подачи заявления об установлении кадастровой стоимости равной рыночной в бюджетное учреждение – 27 декабря 2024 года.

Распределяя судебные расходы, суд исходит из того, что в удовлетворении требований административного истца о признании незаконным решения ГБУ РО отказано, в связи с чем решение не может считаться принятым против административного ответчика. Следовательно, в соответствии со статьей 111 КАС РФ, пунктом 31 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 объектов недвижимости» расходы, в том числе связанные с проведением судебной экспертизы, в полном объеме должны быть возложены на административного истца.

Тот факт, что в основу решения суда одно из экспертных заключений положено частично, а второе – в полном объеме, не является основанием для отказа в оплате услуг по составлению другого заключения эксперта.

ООО «Экспертное бюро» представило в суд финансово-экономическое обоснование стоимости экспертизы на сумму 120 000 рублей.

ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России представило в суд калькуляцию расходов, связанных с производством судебной экспертизы, и счет в размере 86 400 рублей.

Размер оплаты, по мнению суда, определен экспертными учреждениями обоснованно, с учетом степени сложности и объема проделанной работы, времени, объективно необходимого на проведение экспертного исследования и составление заключения. Названные суммы находятся в пределах диапазона сложившихся цен на экспертные услуги подобного рода в регионе.

В обеспечение расходов на проведение экспертизы ООО «ВКТГ» на лицевой счет по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, открытый Ростовскому областному суду, перечислено 206 400 рублей (платежные поручения от 11 марта 2025 года № 388 на сумму 50 000 рублей, от 14 марта 2025 года № 421 на сумму 70 000 рублей и платежное поручение от 7 мая 2025 года № 682 на сумму 86 400 рублей).

Сумма в размере 120 000 рублей должна быть перечислена в пользу ООО «Экспертное бюро», сумма в размере 86 400 рублей – в пользу ФБУ Южный РЦСЭ Минюста России.

Руководствуясь статьями 177-180, 249 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Владимировский карьер тугоплавких глин» удовлетворить частично.

Отказать обществу с ограниченной ответственностью «Владимировский карьер тугоплавких глин» в удовлетворении административных исковых требований о признании незаконным решения государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000016 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:28:0600015:349, площадью 155 000 кв.м, категория земель – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования – недропользование, находящегося по адресу: Ростовская область, Октябрьский район, Коммунарская администрация территория бывшего ТОО «Родина», расположенного в границах участка, равной рыночной по состоянию на 16 сентября 2024 года в размере 37 151 950 рублей.

Датой подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости считать 27 декабря 2024 года.

Судебные расходы возложить на административного истца.

За счет денежных средств, поступивших от общества с ограниченной ответственностью «Владимировский карьер тугоплавких глин» в обеспечение расходов на проведение судебной экспертизы по административному делу № 3а-117/2025, перечислить с лицевого счета по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, открытого Ростовскому областному суду, оплату за проведенную экспертизу на счет общества с ограниченной ответственностью «Экспертное бюро оценки и консалтинга» расходы на проведение судебной экспертизы в размере 120 000 (сто двадцать тысяч) рублей.

За счет денежных средств, поступивших от общества с ограниченной ответственностью «Владимировский карьер тугоплавких глин» в обеспечение расходов на проведение судебной экспертизы по административному делу № 3а-117/2025, перечислить с лицевого счета по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение,

открытого Ростовскому областному суду, оплату за проведенную экспертизу на счет федерального бюджетного учреждения Южный региональный центр судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации расходы на проведение судебной экспертизы в размере 86 400 (восемьдесят шесть тысяч четыреста) рублей.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Ростовский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Решение в окончательной форме принято 21 июля 2025 года.

Судья

В.В. Золотых

Оригинал документа подписан электронной подписью		Сертификат 00CD7FD0D64077AA0B0BC1B7289A550A69 Владелец Золотых Владимир Владимирович Действителен с 06.11.2024 по 30.01.2026
КОПИЯ ВЕРНА СУДЕБНЫЙ АКТ в законную силу НЕ вступил	Документ подписан электронной подписью	
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат 00CD7FD0D64077AA0B0BC1B7289A550A69 Владелец Золотых Владимир Владимирович Действителен с 06.11.2024 по 30.01.2026	