

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 апреля 2025 года

г. Ростов-на-Дону

Ростовский областной суд
в составе председательствующего судьи Водяной В.Ю.,
рассмотрев в порядке упрощенного (письменного) производства
административное дело по административному иску Недоступова Юрия
Васильевича об оспаривании решения государственного бюджетного
учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-
земельных отношений Ростовской области» от 23 января 2025 года № ОРС-
61/2024/000018 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта
недвижимости в размере рыночной стоимости и об установлении кадастровой
стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости,

установил:

Недоступов Ю.В. обратился в суд с вышеназванным административным
исковым заявлением.

В обоснование требований указано, что административный истец,
посчитав завышенным размер кадастровой стоимости находящегося в
собственности земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600016:3131,
обратился в ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных
отношений Ростовской области», представив отчет об оценке № О-1806/2023#2
от 24 декабря 2024 года.

Полагая, что рыночная стоимость земельного участка, указанная в отчете,
является достоверной, административный истец 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 плательщика
земельного налога.

После уточнения требований в порядке, предусмотренном статьей 46
Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС
РФ), представитель административного истца просила суд признать
незаконным решение государственного бюджетного учреждения Ростовской
области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений
Ростовской области» от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000018, а также
установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером
61:02:0600016:3131 равной рыночной стоимости согласно экспертному
заключению в размере 15 154 000 рублей по состоянию на 15 ноября 2024 года.

К участию в деле в качестве административного ответчика привлечено

государственное бюджетное учреждение Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» (далее - ГБУ РО, бюджетное учреждение), в качестве заинтересованных лиц привлечены министерство имущественных и земельных отношений, финансового оздоровления предприятий, организаций Ростовской области (далее - минимущество Ростовской области), ППК «Роскадастр», администрация Ленинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области.

Представители лиц, участвующих в деле, надлежаще извещенные о времени и месте судебного разбирательства, не явились в судебное заседание.

От административного истца Недоступова Ю.В. и его представителя поступило ходатайство о рассмотрении дела без их участия.

От ГБУ РО, представителей минимущества Ростовской области и ППК «Роскадастр», администрации Ленинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области поступили ходатайства о рассмотрении дела без участия представителей. Указанными лицами подавались возражения и отзыв на административное исковое заявление.

Принимая во внимание, что все лица, участвующие в деле, надлежаще извещены о времени и месте судебного разбирательства, их участие в заседании суда не является обязательным в силу закона и не признано таковым судом, в соответствии с частью 7 статьи 150 и пунктом 4 части 1 статьи 291 КАС Российской Федерации, в судебном заседании, назначенном на 28 апреля 2025 года, судом принято решение о рассмотрении административного дела в порядке упрощенного (письменного) производства (пункт 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 декабря 2020 года № 42 «О применении норм Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации при рассмотрении административных дел в порядке упрощенного (письменного) производства»).

Порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в настоящее время регулируется Кодексом административного судопроизводства Российской Федерации (далее также - КАС РФ), Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - закон о кадастровой оценке, Федеральный закон № 237-ФЗ), с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее также - Федеральный закон от 31 июля 2020 № 269-ФЗ).

Статьей 6 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ до 1 января 2023 года установлен переходный период применения статей 22 и 22.1 закона о кадастровой оценке, особенности которого зависят от принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о дате перехода к применению названных положений.

29 декабря 2022 года Правительством Ростовской области принято постановление № 1186 «О мерах по реализации Федерального закона от 31 июля 2020 года № 269-ФЗ», которым предписано с 1 января 2023 года перейти к применению на территории Ростовской области положений статьи 22.1 Федерального закона № 237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Статьей 22.1 Федерального закона от 3 июня 2016 года № 237-ФЗ предусматривается, что кадастровая стоимость объекта недвижимости 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 настоящей статьей).

Согласно части 11 статьи 22.1 закона о кадастровой оценке бюджетное учреждение вправе принять следующие решения в отношении заявления об установлении рыночной стоимости: об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости (далее - решение об установлении рыночной стоимости), указанной в отчете об оценке рыночной стоимости такого объекта недвижимости; 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 такого объекта недвижимости (далее - решение об отказе в установлении рыночной стоимости).

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 (часть 15 статьи 22.1 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ).

Как установлено судом, в ЕГРН содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 61:02:0600016:3131 площадью 10 000 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - обеспечение сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Маяковского, ул. Промышленная, 16. Собственником данного земельного участка указан Недоступов Ю.В. (том 2 л.д. 108-116).

В соответствии с постановлением минимущества Ростовской области от 12 февраля 2021 года №П-2 «О проведении государственной кадастровой оценки на территории Ростовской области» проведены работы по государственной кадастровой оценке земельных участков, расположенных на территории Ростовской области, по состоянию на 1 января 2022 года.

Согласно выписке из ЕГРН от 14 ноября 2024 года кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600016:3131 по состоянию на 1 января 2022 года, подлежащая применению с 1 января 2023 года, определена в размере 21 311 400 рублей (том 1 л. д. 24).

27 декабря 2024 года в ГБУ РО поступило заявление Недоступова Ю.В. об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600016:3131 в размере его рыночной стоимости.

К указанному заявлению был приложен отчет № О-1806/2023#2 от 24 декабря 2024 года, выполненный оценщиком Беляковой И.В., об оценке рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка в размере 10 330 000 рублей по состоянию на 15 ноября 2024 года.

23 января 2025 года ГБУ РО принято решение № ОРС-61/2024/000018 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости. Согласно разделу V решения, причинами к отказу послужили: отсутствие единообразия в подходе к ценообразующим факторам, влекущее несопоставимость объектов-аналогов с объектом оценки; использование несопоставимых по площади объектов-аналогов; необоснованный отказ от применения в расчетах отдельных объектов-аналогов; отсутствие расчета весовых коэффициентов (том 1 л.д. 156-157).

В решении указано, что выявленные нарушения, допущенные при оценке, коснулись процесса оценки, использованных объектов-аналогов, примененных корректировок, и оказывают влияние на итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

24 февраля 2025 года, с соблюдением установленного статьей 219 КАС РФ срока, административный истец обратился в суд с настоящим административным иском.

Оспариваемое решение принято уполномоченным органом, с соблюдением порядка его принятия, что не опровергалось административным истцом.

Для проверки доводов административного ответчика о несоответствии отчета об оценке требованиям законодательства об оценочной деятельности и установления рыночной стоимости земельного участка, судом по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено эксперту ООО «Экспертиза и право» Клименко И.В.

Согласно выводам эксперта Клименко И.В., сделанным в заключении № 06-Э/2025 от 11 апреля 2025 года, нарушения, перечисленные в оспариваемом решении ГБУ РО, частично подтверждены. По мнению эксперта, при составлении отчета допущена ошибка, выразившаяся в отсутствии обоснования применения корректировки на уторговывание объекта, некорректно применен

коэффициент торможения при внесении корректировок на площадь, что привело к снижению стоимости объекта оценки и может быть расценено как нарушение требований статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности (том 2 л.д. 62).

По состоянию на 15 ноября 2024 года рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600016:3131 определена экспертом Клименко И.В. в размере 15 154 000 рублей.

Кем-либо из лиц, участвующих в деле, возражения, замечания на заключение судебной экспертизы, а также доказательства, опровергающие выводы эксперта, не представлены.

Суд полагает, что заключение судебной экспертизы соответствует требованиям части 2 статьи 82 КАС РФ, содержит подробное описание проведенного исследования и его результаты, с указанием примененных методов, ссылки на использованные нормативные правовые акты и литературу, конкретные ответы на поставленные судом вопросы не противоречат действующему законодательству. Оснований не доверять представленному заключению судебной экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является достоверным и допустимым доказательством.

Экспертом частично подтверждены недостатки отчета, указанные в оспариваемом решении ГБУ РО.

В связи с этим, суд приходит к выводу о том, что при рассмотрении заявления Недоступова Ю.В. у ГБУ РО имелись установленные пунктом 2 части 11 статьи 22.1 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ основания для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости.

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.

Суд считает, что в данном случае оспариваемое решение ГБУ РО соответствует нормативным правовым актам, прав и законных интересов административного истца не нарушает.

Поскольку совокупность указанных в статье 227 КАС РФ условий для признания оспариваемого решения ГБУ РО незаконным отсутствует, в этой части суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Административным истцом также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600016:3131 равной рыночной стоимости.

Оценив представленные доказательства, суд считает возможным

положить в основу своего решения выводы, содержащиеся в заключении судебной экспертизы. Выводы о размере рыночной стоимости объекта недвижимости, изложенные в названном заключении, базируются на проведенном анализе рынка недвижимости, являются более аргументированными и обоснованными в сравнении с отчетом об оценке, учитывая выявленные в нем недостатки. Используемая экспертом информация соответствует критериям достаточности и проверяемости.

Суд приходит к выводу о том, что уточненные требования административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости равной его рыночной стоимости по состоянию на 15 ноября 2024 года подлежат удовлетворению.

В силу пункта 6 части 2 статьи 18 Федерального закона № 237-ФЗ юридически значимой датой для целей применения сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости является дата подачи заявления об установлении кадастровой стоимости равной рыночной в бюджетное учреждение - 27 декабря 2024 года.

Поскольку суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении требования о признании решения бюджетного учреждения незаконным, суд возлагает судебные расходы по оплате судебной экспертизы на административного истца.

ООО «Экспертиза и право» представило в суд экономическое обоснование стоимости оказания услуг по экспертизе на сумму 90 000 рублей (том 2 л.д. 10).

Размер оплаты, по мнению суда, определен экспертным учреждением обоснованно, с учетом степени сложности и объема проделанной работы, времени, объективно необходимого на проведение экспертного исследования и составление заключения. Названная сумма находится в пределах диапазона сложившихся цен на экспертные услуги подобного рода в регионе и подлежит взысканию с административного истца.

В обеспечение расходов на проведение судебной экспертизы административный истец внес на лицевой счет по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, открытый Ростовскому областному суду, 90 000 рублей. Указанную сумму необходимо перечислить на счет ООО «Экспертиза и право» в счет оплаты за проведенную экспертизу (статья 109 КАС РФ).

Руководствуясь статьями 177-180, 249, 293 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

Отказать в удовлетворении административного искового заявления Недоступова Юрия Васильевича о признании незаконным решения государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 23 января 2025 года № ОРС-61/2024/000018 об отказе в

установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600016:3131 площадью 10 000 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - обеспечение сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Ростовская область, Аксайский район, х. Маяковского, ул. Промышленная, 16, равной рыночной по состоянию на 15 ноября 2024 года в размере 15 154 000 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 Недоступова Юрия Васильевича (платежное поручение № 507708 от 12 марта 2025 года), в целях обеспечения расходов на проведение судебной экспертизы, перечислить с лицевого счета по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение, открытого Ростовскому областному суду, на счет ООО «Экспертиза и право» оплату за проведенную судебную экспертизу в сумме 90 000 рублей.

На решение могут быть поданы апелляционные жалобы в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Ростовский областной суд в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня получения копии решения.

Судья

В.Ю. Водяная

**Оригинал документа
подписан электронной подписью**

Сертификат 008AFAEF09B7428C5D0A3BB0BAAC7689A8
Владелец Водяная Валентина Юрьевна
Действителен с 19.11.2024 по 12.02.2026

КОПИЯ ВЕРНА

**СУДЕБНЫЙ АКТ
в законную силу НЕ вступил**

**Документ подписан
электронной подписью**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 008AFAEF09B7428C5D0A3BB0BAAC7689A8
Владелец Водяная Валентина Юрьевна
Действителен с 19.11.2024 по 12.02.2026