

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 ноября 2024 года

г. Ростов-на-Дону

Ростовский областной суд
в составе председательствующего судьи Водяной В.Ю.,
при секретаре Молоковой Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному иску Наумова Александра Михайловича об оспаривании
решений государственного бюджетного учреждения Ростовской области
«Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений
Ростовской области» от 9 июля 2024 года № ОРС-61/2024/000707, № ОРС-
61/2024/000709, № ОРС-61/2024/000703, № ОРС-61/2024/000705 об отказе в
установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере
рыночной стоимости и об установлении кадастровой стоимости земельных
участков в размере рыночной стоимости,

установил:

Наумов А.М. обратился в суд с вышеназванным административным иском
заявлением.

В обоснование требований указано, что Наумов А.М., посчитав
завышенным размер кадастровой стоимости находящихся в его
собственности земельных участков с кадастровыми номерами
61:01:0600007:1509, 61:01:0600007:1510, 61:01:0600007:1511,
61:01:0600007:2263, утвержденной постановлением минимущества
Ростовской области от 11 ноября 2022 года № П-7 по состоянию на 1 января
2022 года, обратился в ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-
земельных отношений Ростовской области», представив отчет об оценке №
О-220/2024 от 20 марта 2024 года.

Полагая, что рыночная стоимость земельных участков, указанная в
отчете, является достоверной, административный истец считает
оспариваемые решения об отказе в установлении кадастровой стоимости
объектов недвижимости в размере рыночной стоимости незаконными, а
действующую кадастровую стоимость объектов недвижимости нарушающей
его права как плательщика земельного налога.

Определением Ростовского областного суда от 26 ноября 2024 года
производство по данному административному делу в части требований об
оспаривании решения государственного бюджетного учреждения Ростовской
области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений
Ростовской области» от 9 июля 2024 года № ОРС-61/2024/000707 об отказе в

установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости и об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:1510 в размере рыночной стоимости судом прекращено в связи с отказом административного истца от требований в этой части.

После уточнения требований в порядке, предусмотренном статьей 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ), представитель административного истца просил суд признать незаконными решения государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» № ОРС-61/2024/000709, № ОРС-61/2024/000703, № ОРС-61/2024/000705, а также установить кадастровую стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600007:1509, 61:01:0600007:1511, 61:01:0600007:2263 равной рыночной стоимости согласно проведенному экспертному исследованию в размере 6 614 000 рублей, 6 614 000 рублей, 7 414 000 рублей соответственно по состоянию на 20 марта 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 Самарского сельского поселения Азовского района Ростовской области.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание не явились, извещены.

От Наумова А.М. и его представителя Шевченко Д.А. поступили ходатайства о рассмотрении дела без их участия.

От ГБУ РО, представителя минимущества Ростовской области поступили ходатайства о рассмотрении дела без участия представителей. Указанными лицами, а также ППК «Роскадастр» подавались возражения и отзыв на административное исковое заявление.

Посчитав возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, исследовав материалы дела и оценив представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

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 следующие сведения:

- о земельном участке с кадастровым номером 61:01:0600007:1509 площадью 5 000 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 - для размещения сборочного производства модульного электрооборудования для промышленных и гражданских объектов, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, в границах землепользования, ЗАО «Батайское», поле № III к уч 2,

- о земельном участке с кадастровым номером 61:01:0600007:1511 площадью 5 000 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 - для размещения сборочного производства модульного электрооборудования для промышленных и гражданских объектов, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, в границах землепользования, ЗАО «Батайское», поле № III к уч 2,

- о земельном участке с кадастровым номером 61:01:0600007:2263 площадью 4 801 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 - для размещения сборочного производства модульного электрооборудования для промышленных и гражданских объектов, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, в границах землепользования ЗАО «Батайское», поле № III к уч 2.

В качестве собственника данных земельных участков указан Наумов А.М. (том 1 л.д. 38-41, 46-49, 50-53).

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 выпискам из ЕГРН от 18 июня 2024 года кадастровая стоимость земельных участков определена в следующем размере:

земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:1509 по состоянию на 1 января 2022 года, подлежащая применению с 1 января 2023 года, определена в размере 10 930 250 рублей (том 1 л. д. 34);

земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:1511 по состоянию на 1 января 2022 года, подлежащая применению с 1 января 2023 года, определена в размере 10 930 250 рублей (том 1 л. д. 36);

земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:2263 по состоянию на 1 января 2022 года, подлежащая применению с 1 января 2023 года, определена в размере 10 495 226,05 рублей (том 1 л. д. 37).

18 июня 2024 года в ГБУ РО поступили заявления административного истца об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600007:1509, 61:01:0600007:1511, 61:01:0600007:2263 в размере рыночной стоимости.

К указанным заявлениям был приложен отчет № О-220/2024 от 20 марта 2024 года об оценке рыночной стоимости вышеуказанных земельных участков по состоянию на 20 марта 2024 года в размере 2 905 000 рублей и 2 818 000 рублей в отношении участка с кадастровым номером 61:01:0600007:2263.

9 июля 2024 года ГБУ РО приняты решения ОРС-61/2024/000709, № ОРС-61/2024/000703, № ОРС-61/2024/000705 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости. Согласно разделу V решения, причинами к отказу послужили: отсутствие сведений об ограничениях и пределах применения полученного результата (п.5.1); необоснованное расширение территории исследования до нескольких муниципальных образований Ростовской области (п.5.2); использование в расчетах информации в виде ссылок и копий документов, не позволяющих определить дату их публикации или подготовки, информационных источников, которые недоступны или могут быть недоступны в будущем; применение корректировок, повлекшее несоответствие их цен в сопоставлении с другими предложениями на рынке (п. 5.3) (том 1 л.д. 106-109, 112-113).

В решениях 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.

9 сентября 2024 года, с соблюдением установленного статьей 219 КАС РФ срока, Наумов А.М. обратился в суд с настоящим административным иском.

Оспариваемые решения приняты уполномоченным органом, с соблюдением порядка их 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 земельных участков, судом по настоящему делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Бета - Консалтинг».

Согласно заключению эксперта Кориневского А.Ю. № 122СЭ/74-2024 от 5 ноября 2024 года выявлены несоответствия отчета № О-220/2024 от 20 марта 2024 года требованиям статьи 11 Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки. По мнению эксперта,

оценщиком допущено использование неполных и недостоверных сведений, методологические ошибки, повлиявшие на итоговую величину рыночной стоимости, иные нарушения, в том числе частично перечисленные в оспариваемом решении ГБУ РО нарушения (том 2 л.д. 114-116).

По состоянию на 20 марта 2024 года рыночная стоимость земельных участков определена экспертом Кориневским А.Ю. в следующем размере:

земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:1509 в размере 6 614 000 рублей,

земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:1511 в размере 6 614 000 рублей,

земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:2263 в размере 7 414 000 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.

В связи с изложенным, суд приходит к выводу о том, что при рассмотрении заявлений административного истца 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 объектов 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 оспариваемые решения ГБУ РО соответствуют нормативным правовым актам, прав и законных интересов административного истца не нарушают.

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

Административным истцом также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 61:01:0600007:1509, 61:01:0600007:1511, 61:01:0600007:2263 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 объектов 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 земельных участков равной рыночной стоимости по состоянию на 20 марта 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 земельного участка является дата подачи заявления об установлении кадастровой стоимости равной рыночной в бюджетное учреждение - 18 июня 2024 года.

ООО «Бета - Консалтинг» представило в суд финансово-экономическое обоснование стоимости оказания услуг по экспертизе на сумму 135 000 рублей (том 2 л.д. 3).

Поскольку суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении требований о признании решений бюджетного учреждения незаконным, а также учитывая положения части 1 статьи 113 КАС РФ, суд возлагает судебные расходы по оплате судебной экспертизы на административного истца.

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

решил:

Отказать в удовлетворении административного искового заявления Наумова Александра Михайловича о признании незаконными решений государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 9 июля 2024 года № ОРС-61/2024/000709, № ОРС-61/2024/000703, № ОРС-61/2024/000705 об отказе в установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:1509 площадью 5 000 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 - для размещения сборочного производства модульного электрооборудования для промышленных и гражданских объектов, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, в границах землепользования, ЗАО «Батайское», поле № III к уч 2, равной рыночной по состоянию на 20 марта 2024 года в размере 6 614 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:1511 площадью 5 000 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 - для размещения сборочного производства модульного электрооборудования для промышленных и гражданских объектов, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, в границах землепользования, ЗАО «Батайское», поле № III к уч 2, равной рыночной по состоянию на 20 марта 2024 года в размере 6 614 000 рублей.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:01:0600007:2263 площадью 4 801 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 - для размещения сборочного производства модульного электрооборудования для промышленных и гражданских объектов, расположенного по адресу: Ростовская область, Азовский район, в границах землепользования ЗАО «Батайское», поле № III к уч 2, равной рыночной по состоянию на 20 марта 2024 года в размере 7 414 000 рублей.

Датой подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости считать 18 июня 2024 года.

Судебные расходы возложить на административного истца.

Взыскать с административного истца Наумова Александра Михайловича в пользу ООО «Бета - Консалтинг» оплату за проведенную судебную экспертизу в сумме 135 000 рублей.

На решение могут быть поданы апелляционные жалобы в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Ростовский областной суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Оригинал документа В окончательной форме решения		Сертификат 008AFAEF09B7428C5D0A3BB0BAAC7689A8 Владелец Водяная Валентина Юрьевна Действителен с 19.11.2024 по 12.02.2026	
Судья КОПИЯ ВЕРНА СУДЕБНЫЙ АКТ вступил в законную силу 10.01.2025	Документ подписан электронной подписью СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Сертификат 008AFAEF09B7428C5D0A3BB0BAAC7689A8 Владелец Водяная Валентина Юрьевна Действителен с 19.11.2024 по 12.02.2026	Судья	
		Судья	