

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 декабря 2024 года

г. Ростов-на-Дону

Ростовский областной суд
в составе председательствующего судьи Золотых В.В.
при ведении протокола секретарем судебного заседания Федыняк Е.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Ростовского областного суда административное дело по административному иску общества с ограниченной ответственностью «СК «Арсенал» об оспаривании решений государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000811, № ОРС-61/2024/000829, № ОРС-61/2024/000830, № ОРС-61/2024/000831, № ОРС-61/2024/000832 и об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «СК Арсенал» (далее – ООО «СК «Арсенал») обратилось в суд с вышеназванным административным исковым заявлением.

В обоснование требований административный истец указал, что общество является собственником следующих объектов недвижимости:

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0120113:3, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Пороховая балка, 6;

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0120113:12, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Пороховая балка, 6а;

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:4409, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Аксай, ул. Пороховая балка, 8б;

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0000000:6638, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Западная, 2-в;

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0000000:6639, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Западная, 2-т.

По состоянию на 1 января 2022 года кадастровая стоимость земельных участков составила: земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3 – 130 335 950,25 руб., земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12 – 11 106 054 руб., земельного участка с

кадастровым номером 61:02:0600010:4409 – 32 108 920,35 руб., земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 – 13 466 304,77 руб., земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639 – 69 990 045,84 руб.

ООО «СК «Арсенал» обратилось в ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» с заявлениями об установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере их рыночной стоимости с приложением отчетов об оценке ООО «Тезаурус» от 12 июля 2024 года № О-2209-1/2023, № О-2209-2/2023, № О-2209-3/2023, № О-2209-4/2023, № О-2209-5/2023.

Решениями ГБУ РО «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000811, № ОРС-61/2024/000829, № ОРС-61/2024/000830, № ОРС-61/2024/000831, № ОРС-61/2024/000832 в удовлетворении заявлений общества отказано.

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

Ссылаясь на изложенные обстоятельства, ООО «СК «Арсенал» с учетом уточнения административных исковых требований просило признать незаконными решения государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 14 августа 2024 г. № ОРС-61/2024/000811, № ОРС-61/2024/000829, № ОРС-61/2024/000830, № ОРС-61/2024/000831, № ОРС-61/2024/000832, и установить по состоянию на 12 июля 2024 года кадастровую стоимость:

- земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3 равной его рыночной стоимости в размере 74 176 000 руб.;
- земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12 равной его рыночной стоимости в размере 5 601 000 руб.;
- земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:4409 равной его рыночной стоимости в размере 16 843 000 руб.;
- земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 равной его рыночной стоимости в размере 8 878 000 руб.;
- земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639 равной его рыночной стоимости в размере 33 781 000 руб.

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 Аксайского городского поселения.

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 отчетов об оценке недостатки не позволяют определить на их 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.

В судебном заседании представитель административного истца по доверенности Шевченко Д.А. просил удовлетворить заявленные требования в уточненной редакции.

Представители Минимущества Ростовской области, ППК «Роскадастр» просили суд административное дело рассмотреть в свое отсутствие.

От иных лиц, участвующих в деле, отзывы, ходатайства не поступали.

Посчитав возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, надлежаще извещенных о дате и времени судебного заседания, заслушав объяснения 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 заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии, с административным иском заявлением об оспаривании решений бюджетного учреждения в отношении заявления об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости

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».

Постановлением 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 «СК «Арсенал» на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимого имущества:

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0120113:3, площадью 30 525 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: строительная промышленность, склады, хранение автотранспорта, ремонт автомобилей, деловое управление, служебные гаражи, автомобильные мойки, находящийся по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в граница участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Пороховая балка, 6;

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0120113:12, площадью 13 400 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: строительная промышленность, находящийся по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в граница участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Пороховая балка, 6а;

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0600010:4409, площадью 40 781 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: строительная промышленность, находящийся по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Пороховая балка, 8-б;

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0000000:6638, площадью 18 691 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: железнодорожный транспорт, находящийся по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Западная, 2-в,

- земельный участок с кадастровым номером 61:02:0000000:6639, площадью 58 344 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, вид

разрешенного использования: железнодорожный транспорт, находящийся по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Западная, 2-т,

Применяемая с 1 января 2023 года кадастровая стоимость земельных участков утверждена постановлением Минимущества Ростовской области от 11 ноября 2022 года № П-7 по состоянию на 1 января 2022 года в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:4409 в сумме 32 108 920,35 рублей, в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 в сумме 13 466 304,77 рублей, в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639 в сумме 69 990 045,84 рублей.

Кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3 определена на основании акта об определении кадастровой стоимости от 21 апреля 2023 года № АОКС-61/2023/000066 в размере 130 335 950,25 рублей, в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12 определена на основании акта об определении кадастровой стоимости от 16 января 2024 года № АОКС-61/2024/000008 в размере 11 106 054 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 «СК «Арсенал» 19 июля 2024 года обратилось в ГБУ РО с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 в размере его рыночной стоимости с приложением отчета от 12 июля 2024 года № О-2209-4/2023 об оценке земельного участка, выполненного оценщиком ООО «Тезаурус» Кумсковой Е.С.

В соответствии с отчетом от 12 июля 2024 года № О-2209-4/2023 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 12 июля 2024 года составляет 8 878 000 рублей.

По результатам рассмотрения заявления административного истца ГБУ РО приняло решение от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000811 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости на основании названного отчета об оценке.

Согласно разделу V решения ГБУ РО, причинами к отказу послужили: в отчете не содержатся сведения об ограничениях и пределах применения полученного результата (п. 5.1); в отчете отсутствует информация о проведении осмотра, не указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также отсутствуют сведения о допущениях и ограничениях, связанных с непроведением осмотра; оценщиком не учтено соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен

предложения; отчет не содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для оценки; оценщиком застроенный земельный участок не оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования; существенная информация, приведенная в отчете, не подтверждена путем раскрытия ее источников в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны (п. 5.2); оценщиком не использованы наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы требовалось меньше вносить корректировок; оценщиком допущены ошибки при внесении корректировок в значение единиц сравнения для устранения различий между объектом оценки и аналогами (п. 5.3).

В решении указано, что выявленные нарушения, допущенные при оценке, 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.

ООО «СК «Арсенал» 23 июля 2024 года обратилось в ГБУ РО с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3 в размере его рыночной стоимости с приложением отчета от 12 июля 2024 года № О-2209-1/2023 об оценке земельного участка, выполненного оценщиком ООО «Тезаурус» Кумсковой Е.С.

В соответствии с отчетом от 12 июля 2024 года № О-2209-1/2023 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 12 июля 2024 года составляет 29 518 000 рублей.

По результатам рассмотрения заявления административного истца ГБУ РО приняло решение от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000829 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости на основании названного отчета об оценке.

Согласно разделу V решения ГБУ РО, причинами к отказу послужили: в отчете не содержатся сведения об ограничениях и пределах применения полученного результата (п. 5.1); в отчете отсутствует информация о проведении осмотра, не указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также отсутствуют сведения о допущениях и ограничениях, связанных с непроведением осмотра; оценщиком не учтено соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен

предложения; отчет не содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для оценки; оценщиком застроенный земельный участок не оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования; отчет вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование; существенная информация, приведенная в отчете, не подтверждена путем раскрытия ее источников в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны (п. 5.2); оценщиком не использованы наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы требовалось меньше вносить корректировок; оценщиком допущены ошибки при внесении корректировок в значение единиц сравнения для устранения различий между объектом оценки и аналогами (п. 5.3).

В решении указано, что выявленные нарушения, допущенные при оценке, 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.

ООО «СК «Арсенал» 23 июля 2024 года обратилось в ГБУ РО с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12 в размере его рыночной стоимости с приложением отчета от 12 июля 2024 года № О-2209-2/2023 об оценке земельного участка, выполненного оценщиком ООО «Тезаурус» Кумсковой Е.С.

В соответствии с отчетом от 12 июля 2024 года № О-2209-2/2023 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 12 июля 2024 года составляет 5 601 000 рублей.

По результатам рассмотрения заявления административного истца ГБУ РО приняло решение от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000831 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости на основании названного отчета об оценке.

Согласно разделу V решения ГБУ РО, причинами к отказу послужили: в отчете не содержатся сведения об ограничениях и пределах применения полученного результата (п. 5.1); в отчете отсутствует информация о проведении осмотра, не указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также отсутствуют сведения о допущениях и ограничениях, связанных с непроведением осмотра; оценщиком не учтено соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими

предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения; отчет не содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для оценки; оценщиком застроенный земельный участок не оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования; отчет вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование; существенная информация, приведенная в отчете, не подтверждена путем раскрытия ее источников в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны (п. 5.2); оценщиком не использованы наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы требовалось меньше вносить корректировок; оценщиком допущены ошибки при внесении корректировок в значение единиц сравнения для устранения различий между объектом оценки и аналогами (п. 5.3).

В решении указано, что выявленные нарушения, допущенные при оценке, 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.

ООО «СК «Арсенал» 23 июля 2024 года обратилось в ГБУ РО с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:4409 в размере его рыночной стоимости с приложением отчета от 12 июля 2024 года № О-2209-3/2023 об оценке земельного участка, выполненного оценщиком ООО «Тезаурус» Кумсковой Е.С.

В соответствии с отчетом от 12 июля 2024 года № О-2209-3/2023 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 12 июля 2024 года составляет 16 843 000 рублей.

По результатам рассмотрения заявления административного истца ГБУ РО приняло решение от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000832 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости на основании названного отчета об оценке.

Согласно разделу V решения ГБУ РО, причинами к отказу послужили: в отчете не содержатся сведения об ограничениях и пределах применения полученного результата (п. 5.1); в отчете отсутствует информация о проведении осмотра, не указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также отсутствуют сведения о допущениях и ограничениях, связанных с непроведением осмотра; оценщиком не учтено соответствие

цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения; отчет не содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для оценки; оценщиком застроенный земельный участок не оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования; отчет вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование; существенная информация, приведенная в отчете, не подтверждена путем раскрытия ее источников в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны (п. 5.2); оценщиком не использованы наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы требовалось меньше вносить корректировок; оценщиком допущены ошибки при внесении корректировок в значение единиц сравнения для устранения различий между объектом оценки и аналогами (п. 5.3).

В решении указано, что выявленные нарушения, допущенные при оценке, 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.

ООО «СК «Арсенал» 23 июля 2024 года обратилось в ГБУ РО с заявлением об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639 в размере его рыночной стоимости с приложением отчета от 12 июля 2024 года № О-2209-5/2023 об оценке земельного участка, выполненного оценщиком ООО «Тезаурус» Кумсковой Е.С.

В соответствии с отчетом от 12 июля 2024 года № О-2209-5/2023 рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 12 июля 2024 года составляет 33 781 000 рублей.

По результатам рассмотрения заявления административного истца ГБУ РО приняло решение от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000830 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости на основании названного отчета об оценке.

Согласно разделу V решения ГБУ РО, причинами к отказу послужили: в отчете не содержатся сведения об ограничениях и пределах применения полученного результата (п. 5.1); в отчете отсутствует информация о проведении осмотра, не указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также отсутствуют сведения о допущениях и ограничениях,

связанных с непроведением осмотра; оценщиком не учтено соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения; отчет не содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для оценки; оценщиком застроенный земельный участок не оценен как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования; отчет вводит в заблуждение и допускает неоднозначное толкование; существенная информация, приведенная в отчете, не подтверждена путем раскрытия ее источников в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников, которые с высокой вероятностью недоступны или могут быть в будущем недоступны (п. 5.2); оценщиком не использованы наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы требовалось меньше вносить корректировок; выборка объектов-аналогов не удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения, а отсортированные при выборке объекты-аналоги являются недопустимыми к расчету в целях получения рыночной стоимости объекта оценки; оценщиком допущены ошибки при внесении корректировок в значение единиц сравнения для устранения различий между объектом оценки и аналогами (п. 5.3).

В решении указано, что выявленные нарушения, допущенные при оценке, 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 оспариваемых решений, суд пришел к выводу о том, что они вынесены уполномоченным органом в пределах предоставленной ему компетенции, с соблюдением порядка принятия, подписаны руководителем бюджетного учреждения, что не оспаривалось административным истцом.

В целях проверки доводов административного истца о соответствии отчетов об оценке предъявляемым требованиям и об отсутствии оснований для принятия ГБУ РО оспариваемых решений, а также для проверки сведений о рыночной стоимости земельных участков, судом назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО ОК «Золотая цифра».

В соответствии с заключением судебного эксперта ООО ОК «Золотая цифра» Жеравиной А.В. от 15 ноября 2024 года № 222 отчет от 12 июля 2024 года № О-2209-1/2023 об оценке рыночной стоимости земельного

участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3 не соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (пункт 10 ФСО № III, пункт 7 ФСО № VI, пункты 5, 11в, 11г, 22б, 22в ФСО № 7, статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При составлении отчета использовались неполные и (или) недостоверные сведения в отношении характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. Достоверность информации в отчете не подтверждена. При описании характеристик объекта оценки в части обеспеченности оцениваемого земельного участка коммуникациями допущены нарушения федеральных стандартов оценки. Выявлены нарушения в методах расчета рыночной стоимости, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости.

Перечисленные в решении ГБУ РО от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000829 нарушения, такие как замечания в п. 5.1 – подтверждаются полностью, в п. 5.2 – частично, в п. 5.3 – не подтверждаются.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3 с учетом его индивидуальных особенностей по состоянию на 12 июля 2024 года определена в размере 74 176 000 рублей.

Отчет от 12 июля 2024 года № О-2209-2/2023 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12 не соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (пункт 10 ФСО № III, пункт 7 ФСО № VI, пункты 5, 11в, 11г, 22б, 22в ФСО № 7, статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При составлении отчета использовались неполные и (или) недостоверные сведения в отношении характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. Достоверность информации в отчете не подтверждена. При описании характеристик объекта оценки в части обеспеченности оцениваемого земельного участка коммуникациями допущены нарушения федеральных стандартов оценки. Выявлены нарушения в методах расчета рыночной стоимости, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости.

Перечисленные в решении ГБУ РО от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000831 нарушения, такие как замечания в п. 5.1 – подтверждаются полностью, в п.п. 5.2, 5.3 – частично.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12 с учетом его индивидуальных особенностей по состоянию на 12 июля 2024 года определена в размере 32 562 000 рублей.

Отчет от 12 июля 2024 года № О-2209-3/2023 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:4409 не соответствует требованиям Федерального закона об оценочной деятельности,

федеральных стандартов оценки (пункт 10 ФСО № III, пункт 7 ФСО № VI, пункты 5, 11в, 11г, 22б, 22в ФСО № 7, статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При составлении отчета использовались неполные и (или) недостоверные сведения в отношении характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. Достоверность информации в отчете не подтверждена. При описании характеристик объекта оценки в части обеспеченности оцениваемого земельного участка коммуникациями допущены нарушения федеральных стандартов оценки. Выявлены нарушения в методах расчета рыночной стоимости, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости.

Перечисленные в решении ГБУ РО от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000832 нарушения, такие как замечания в п. 5.1 – подтверждаются полностью, в п.п. 5.2, 5.3 – частично.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:4409 с учетом его индивидуальных особенностей по состоянию на 12 июля 2024 года определена в размере 99 098 000 рублей.

Отчет от 12 июля 2024 года № О-2209-4/2023 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 не соответствует требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки (пункт 10 ФСО № III, пункт 7 ФСО № VI, пункты 5, 11в, 11г, 22б, 22в ФСО № 7, статья 11 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

При составлении отчета использовались неполные и (или) недостоверные сведения в отношении характеристик объекта оценки и объектов-аналогов. Достоверность информации в отчете не подтверждена. При описании характеристик объекта оценки в части обеспеченности оцениваемого земельного участка коммуникациями допущены нарушения федеральных стандартов оценки. Выявлены нарушения в методах расчета рыночной стоимости, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости.

Перечисленные в решении ГБУ РО от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000811 нарушения, такие как замечания в п. 5.1 – подтверждаются полностью, в п.п. 5.2, 5.3 – частично.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 с учетом его индивидуальных особенностей по состоянию на 12 июля 2024 года определена в размере 91 676 000 рублей.

Отчет от 12 июля 2024 года № О-2209-5/2023 об оценке рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639 не соответствует требованиям Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки (п. 10 ФСО № III, п. 7 ФСО № VI, п. 5, 11в, 11г, 22б, 22в ФСО № 7, п. 11 ФЗ «Об оценочной деятельности»); при составлении отчета использовались неполные и (или) недостоверные сведения в отношении характеристик объекта оценки и объектов-аналогов.

Достоверность информации в отчете не подтверждена. При описании характеристик объекта оценки в части обеспеченности оцениваемого земельного участка коммуникациями допущены нарушения федеральных стандартов оценки. Выявлены нарушения в методах расчета рыночной стоимости, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости.

Перечисленные в решении ГБУ РО от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000830 нарушения, такие как замечания в п. 5.1 – подтверждаются полностью, в п.п. 5.2, 5.3 – частично.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639 с учетом его индивидуальных особенностей по состоянию на 12 июля 2024 года определена в размере 119 664 000 рублей.

По заявлению представителя ООО «СК «Арсенал» судебным экспертом Жеравиной А.В. даны дополнительные устные и письменные пояснения по существу проведенного экспертного исследования, содержащие дополнительные пояснения о произведенной выборке объектов-аналогов, анализе рынка земельных участков производственно-складского назначения Ростовской области. Также судебным экспертом пояснено, что в связи с копированием рабочей таблицы № 14 (страница 175 заключения от 15 ноября 2024 года № 222) произошла техническая ошибка в отношении площади исследуемого земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 (принята площадь 40 781 кв.м вместо правильной площади 18 691 кв.м). Судебным экспертом в произведенный расчет в связи с уточнением площади исследуемого земельного участка внесены корректировки, в результате чего изменен ответ на вопрос о рыночной стоимости вышеуказанного земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 с учетом его индивидуальных особенностей по состоянию на 12 июля 2024 года определена (с учетом корректировки) в размере 42 017 000 рублей.

Относительно выводов эксперта возражения, замечания от лиц, участвующих в деле, не поступили.

Оценивая заключение эксперта, 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 по каждому из поставленных судом вопросов, основано на корректном применении и толковании положений законодательства об оценочной деятельности. Основания для сомнений в обоснованности выводов судебного эксперта у суда отсутствуют.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о том, что содержание отчетов об оценке от 12 июля 2024 года № О-2209-1/2023, № О-2209-2/2023, № О-2209-3/2023, № О-2209-4/2023, № О-2209-5/2023 не позволяет

объективно установить рыночную стоимость земельных участков и при рассмотрении заявления ООО «СК «Арсенал» 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 объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, определенной в отчетах 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.

Оспариваемые административным истцом решения ГБУ РО не повлекли необоснованное ущемление охраняемых законом прав и интересов административного истца. В этой связи основания для удовлетворения требований ООО «СК «Арсенал» о признании решений от 14 августа 2024 г. № ОРС-61/2024/000811, № ОРС-61/2024/000829, № ОРС-61/2024/000830, № ОРС-61/2024/000831, № ОРС-61/2024/000832 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости незаконными, предусмотренные статьей 227 КАС РФ, 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.

Разрешая административные иски требования ООО «СК «Арсенал» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3, суд пришел к следующему выводу.

Величина рыночной стоимости указанного земельного участка (74 176 000 рублей) рассчитана судебным экспертом на основе сравнительного подхода. В качестве объектов-аналогов эксперт отобрал участки, характеристики которых максимально приближены к характеристикам оцениваемого объекта. Сведения об объектах

проанализированы в экспертном заключении 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 изложенных обстоятельствах суд считает возможным положить в основу своего решения выводы судебного эксперта о рыночной стоимости земельного участка.

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 - 23 июля 2024 года.

В этой связи суд пришел к выводу об обоснованности административного искового требования ООО «СК «Арсенал» об установлении кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3, равной рыночной по состоянию на 12 июля 2024 года в размере 74 176 000 рублей.

Разрешая административные иски требования ООО «СК «Арсенал» об установлении кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0120113:12, 61:02:0600010:4409, 61:02:0000000:6638, 61:02:0000000:6639, суд пришел к следующему выводу.

Величина рыночной стоимости указанных земельных участков судебным экспертом определена в размере, превышающем размер их кадастровой стоимости: рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12 – 32 562 000 рублей (кадастровая стоимость 11 106 054 рубля); рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:4409 – 99 098 000 рублей (кадастровая стоимость 32 108 920,35 рубля); рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638 – 42 017 000 рублей (кадастровая стоимость 13 466 304,77 рубля); рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639 – 119 664 000 рублей (кадастровая стоимость 69 990 045,84 рубля).

Учитывая, что экономически обоснованная рыночная стоимость вышеуказанных земельных участков, определенная в заключении судебного эксперта ООО ОК «Золотая цифра» Жеравиной А.В., выше их кадастровой стоимости, оснований для пересмотра кадастровой стоимости данных объектов недвижимости по административному иску ООО «СК «Арсенал» не имеется.

Оснований для удовлетворения административных исковых требований в части установления кадастровой стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 61:02:0120113:12, 61:02:0600010:4409, 61:02:0000000:6638, 61:02:0000000:6639, в размере их рыночной стоимости не имеется.

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.

ООО ОК «Золотая цифра» представило в суд калькуляцию расходов, связанных с производством судебной экспертизы и счет в размере 300 000 рублей.

В финансово-экономическом обосновании стоимости экспертизы судебным экспертом указано на значительное количество затраченного времени на производство экспертного исследования (100 нормо-часов), на наличие косвенных расходов.

Размер оплаты, по мнению суда, определен судебным экспертом 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.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о взыскании с ООО «СК «Арсенал» в пользу ООО ОК «Золотая цифра» расходов на проведение экспертного исследования в размере 300 000 рублей.

Руководствуясь статьями 177-180, 249 КАС РФ, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «СК «Арсенал» удовлетворить частично.

Отказать обществу с ограниченной ответственностью «СК «Арсенал» в удовлетворении административных исковых требований о признании незаконными решений государственного бюджетного учреждения Ростовской области «Центр содействия развитию имущественно-земельных отношений Ростовской области» от 14 августа 2024 года № ОРС-61/2024/000811, № ОРС-61/2024/000829, № ОРС-61/2024/000830, № ОРС-61/2024/000831, № ОРС-61/2024/000832 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:3, площадью 30 525 кв.м, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – строительная промышленность, склады, хранение автотранспорта, ремонт автомобилей, деловое управление, служебные гаражи, автомобильные мойки,

находящегося по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Пороховая балка, 6, равной рыночной по состоянию на 12 июля 2024 года в размере 74 176 000 рублей.

Датой подачи заявления об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости считать 23 июля 2024 года.

Отказать обществу с ограниченной ответственностью «СК «Арсенал» в удовлетворении административных исковых требований об установлении кадастровой стоимости, равной рыночной по состоянию на 12 июля 2024 года, в отношении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0120113:12, находящегося по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская обл., р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Пороховая балка, 6а; земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6638, находящегося по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Западная, 2-в; земельного участка с кадастровым номером 61:02:0000000:6639, площадью 58 344 кв.м, из земель населенных пунктов, разрешенное использование: железнодорожный транспорт, расположенного по адресу: Ростовская область, р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Западная, 2-т; земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:4409, находящегося по адресу: Ростовская обл., р-н Аксайский, г. Аксай, ул. Пороховая балка, 8-б.

Судебные расходы возложить на административного истца.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «СК «Арсенал» в пользу общества с ограниченной ответственностью Оценочная компания «Золотая цифра» расходы на проведение судебной экспертизы в размере 300 000 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 13 января 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
вступил в законную силу
14.02.2025

**Документ подписан
электронной подписью**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 00CD7FD0D64077AA0B0BC1B7289A550A69
Владелец Золотых Владимир Владимирович
Действителен с 06.11.2024 по 30.01.2026