

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

2 апреля 2025 года

г. Ставрополь

Ставропольский краевой суд в составе:
председательствующего судьи Черниговской И.А.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Барсегян Л.Б.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению Телешевой Юлии Андреевны к
Министерству имущественных отношений Ставропольского края, Управлению
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Ставропольскому краю, об установлении кадастровой стоимости объекта
недвижимости в размере его рыночной стоимости,

установил:

Телешева Ю.А., действуя через своего представителя Долеву М.Н.,
обратилась в Ставропольский краевой суд с уточненным впоследствии в порядке
ст. 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее
– КАС РФ) административным исковым заявлением к Министерству
имущественных отношений Ставропольского края, Управлению Федеральной
службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Ставропольскому краю, ГБУ СК «Ставкрайимущество», в котором просит
установить кадастровую стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером
26:12:030401:735 по состоянию на 01.01.2023.

В обоснование иска представителем административного истца указано, что
Телешева Ю.А. является собственником объекта недвижимости с кадастровым
номером 26:12:030401:735, площадью 1218,5 кв.м, вид объекта: помещение,
назначение: нежилое, расположенного по адресу: Ставропольский край, город
Ставрополь, ш. Старомарьевское, д.9и.

Из выписки из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от
27.12.2024 следует, что кадастровая стоимость объекта недвижимости с
кадастровым номером 26:12:030401:735 по состоянию на 01.01.2023 определена в
размере 60 469 634,37 руб.

Представитель административного истца, считая оспариваемую кадастровую
стоимость объектов недвижимости значительно превышающей их рыночную
стоимость, что нарушает права и законные интересы административного истца как
плательщика налоговых платежей, размер которых исчисляется исходя из
кадастровой стоимости объекта, первоначально просит установить кадастровую
стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:030401:735 равной
его рыночной стоимости по состоянию на 01.01.2023 в размере 32 644 000 рублей,
определенной в отчете об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества
ООО «ФБОЭ» от 29.11.2024 №О-2341/2024.

По результатам проведенной по делу судебной оценочной экспертизы
административный истец в лице представителя Долевой М.Н. уточнил

481
137
2

административные иски требования и просил установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 26:12:030401:735, площадью 1218,5 кв.м, вид объекта: помещение, назначение: нежилое, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, ш. Старомарьевское, д.9и, в размере равном его рыночной стоимости 33 293 000 рублей по состоянию на 1 января 2023 года.

Определением Ставропольского краевого суда от 02.04.2025, вынесенным в протокольной форме ГБУ СК «Ставкрайимущество» исключено из числа административных ответчиков по настоящему делу, поскольку оспариваемая кадастровая стоимость в отношении спорного объекта утверждена в порядке государственной кадастровой оценки Приказом министерства имущественных отношений Ставропольского края от 13.11.2023 N 1263 "Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, расположенных на территории Ставропольского края" и переведено в заинтересованные лица

В судебное заседание административный истец и его представитель, представители административных ответчиков Министерства имущественных отношений Ставропольского края, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю, представители заинтересованных лиц, филиала ППК «Роскадастр», ГБУ СК «Ставкрайимущество», администрации г. Ставрополя не явились, извещены о дате судебного заседания надлежащим образом, что подтверждается материалами дела.

От представителя административного истца Телешевой Ю.А. – Долевой М.Н. поступило заявление с просьбой рассмотреть настоящее административное дело в её отсутствие.

Представителем Управления Росреестра по Ставропольскому краю Парфеновой О.П., представлено возражение с просьбой изменить процессуальное положение Управления и привлечь к участию в деле в качестве заинтересованного лица, рассмотреть административное исковое заявление в соответствии с требованиями действующего законодательства в отсутствие представителя Управления (л.д. 138-141).

Иные лица о причине неявки суд не уведомили, ходатайств об отложении дела от них не поступало.

В соответствии с требованиями ст. 150, части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) указанные обстоятельства не препятствуют рассмотрению дела в отсутствие неявившихся лиц, извещенных о слушании дела надлежащим образом.

Исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к выводу об удовлетворении заявленных требований об установлении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости по следующим основаниям.

Объектами налогообложения для физических лиц в соответствии со статьей 401 Налогового кодекса Российской Федерации являются: жилой дом, жилое помещение (квартира, комната), гараж, машино-место, единый недвижимый комплекс, объект незавершенного строительства, иные здание, строение, сооружение, помещение.

103

Налоговая база определяется в отношении каждого объекта налогообложения как его кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года, являющегося налоговым периодом (часть 1 статьи 403 Налогового кодекса РФ).

Статьей 1 Закона Ставропольского края от 05 ноября 2015 года № 109-кз «Об установлении единой даты начала применения на территории Ставропольского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения» с 1 января 2016 года установлена единая дата начала применения на территории Ставропольского края порядка определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения.

Федеральный закон № 237-ФЗ от 3 июля 2016 года «О государственной кадастровой оценке» регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (п. 1 ст. 6 Федерального закона № 237-ФЗ).

В соответствии со статьей 22 Федерального закона № 237-ФЗ от 3 июля 2016 года «О государственной кадастровой оценке» результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев, установленных настоящей статьей), в комиссии в случае ее создания в субъекте Российской Федерации или в суде. Для обращения в суд предварительное обращение в комиссию не является обязательным (п.1).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость (п. 7 ст. 22 указанного Федерального закона).

Таким образом, законодательство не содержит запрета на возможность определения кадастровой стоимости, внесенной в государственный кадастр недвижимости, посредством указания его рыночной стоимости, причем, сами по себе достоверность кадастровой стоимости и законность нормативного акта о ее утверждении предметом оспаривания в этом случае не являются. Права заявителя, нарушенные несоответствием внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости спорного объекта его рыночной стоимости, могут быть защищены лишь посредством внесения изменений в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости спорного объекта.

Из материалов данного административного дела следует, что результаты определения кадастровой стоимости указанного объекта недвижимости затрагивают права и обязанности административного истца, поскольку за находящийся у него в собственности объект налоговые платежи рассчитывается из его кадастровой стоимости.

Суд находит, что обращение в суд с настоящим административным иском заявлением в полной мере согласуется с вышеприведенными положениями.

104/4

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что Телешева Ю.А. является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:030401:735, площадью 1218,5 кв.м, вид объекта: помещение, назначение: нежилое, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, ш. Старомарьевское, д.9и, что подтверждается договором купли-продажи данной недвижимости от 01.12.2022 (т. 1 л.д. 67-73), Выписками из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 06.12.2022 (л.д. 8-11) и от 29.01.2025 (т. 1 л.д. 166-170).

По результатам государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:030401:735 по состоянию на 01.01.2023 определена в размере 60 469 634,37 руб., что подтверждается выпиской из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 27.12.2024 №КУВИ-001/2024-3314509281 (т. 1 л.д. 7).

Оспаривая достоверность кадастровой стоимости вышеназванного объекта недвижимости, представитель административного истца в подтверждение величины его рыночной стоимости представил отчет об оценке ООО «ФБОЭ» в Ставрополе №О-2341/2024 от 29.11.2024, в котором рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:030401:735 определена в размере 32 644 000 руб. (т. 1 л.д. 12-57)

Из разъяснений, изложенных в пунктах 20 и 23 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», следует, что, исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статья 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

В случае возникновения вопросов, требующих специальных знаний в области оценочной деятельности, суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе назначает экспертизу, определяя круг вопросов, подлежащих разрешению при ее проведении. С учетом того, что результатом оценки является стоимость, определенная в отчете об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости.

По смыслу части 2 статьи 84, статьи 168 КАС РФ экспертное заключение не имеет для суда заранее установленной силы и оценивается наравне с другими доказательствами.

В ходе проведения экспертизы должны соблюдаться определенные принципы ее проведения и требования к эксперту, предусмотренные как КАС РФ, так и другими федеральными законами, в частности Федеральным законом от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации", в соответствии с которым, судебная экспертиза - это процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний в области науки, техники, искусства или ремесла и которые поставлены перед экспертом судом в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу (статья 9).

Согласно пункту 11 ФСО N 1, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не

135
5

только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Аналогичные положения содержатся в пунктах 1 и 2 Федерального стандарта оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), согласно которым при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. N 611 утвержден и сохраняет свою юридическую силу Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)", в соответствии с пунктом 25 которого оценка недвижимости основывается на принципах обоснованности и проверяемости.

В связи с возникшим в ходе рассмотрения дела вопросом о величине рыночной стоимости объекта недвижимости, требующим специальных познаний в области оценочной деятельности, на основании определения суда от 28 января 2025 года по делу при отсутствии возражений со стороны административного истца проведена судебная оценочная экспертиза.

В соответствии с заключением эксперта ООО «АНАЛИТИК МЕНЕДЖМЕНТ ГРУПП» (далее - ООО «Аманейдж») Горшкова В.Г. № 011-25-ОК от 05.03.2025 итоговая величина рыночной стоимости спорного объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:030401:735 по состоянию на 1 января 2023 года составила 33 293 000 руб., что сторонами не оспаривается (т. 2 л.д. 1-164).

Оценив представленные доказательства по правилам статьи 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу о принятии заключения судебной оценочной экспертизы эксперта ООО «Аманейдж» Горшкова В.Г. № 011-25-ОК от 05.03.2025 в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего достоверную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости.

Экспертное заключение подготовлено лицом, обладающим правом на проведение подобного рода исследования, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости спорного объекта, и соответствует требованиям Федерального Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативному правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, в связи с чем ставить указанное экспертное заключение под сомнение оснований не имеется.

Обследование объекта экспертизы проведено экспертом лично 11.02.2025.

136
6

При идентификации объекта исследования экспертом получена необходимая информация для проведения исследования, соответствующая принципам существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Для получения наглядного представления об объекте исследования в заключении приведены фото и схемы.

В заключении судебной экспертизы подробно описан объект исследования, приведены его общие характеристики, анализ местоположения, подробно произведено описание процесса оценки.

Экспертом в заключении произведен анализ рынка объектов исследования, ценообразующих факторов, фактических данных о ценах предложений к продаже объектов недвижимости, факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, определен сегмент рынка, к которому принадлежит объект оценки – торгово-офисной недвижимости, часть помещений из которой используется в качестве складских.

Для исследования рынка предложений о продаже недвижимости экспертом использована информация из открытых источников объявлений из сети Интернет за период с 1 января 2022 г. по 1 января 2023 г. местоположение: Восточная и Северная часть г. Ставрополя, назначение: нежилые здания и помещения торгово-офисного назначения, площадью от 100 до 2000 кв.м., и отобрано по 3 объекта-аналога на каждый подход, которые имеют наиболее сопоставимые характеристики с объектом экспертизы.

Экспертом произведен расчет рыночной стоимости здания - сравнительным подходом (метод сравнения продаж) - 70% и доходным подходом (методом прямой капитализации) - 30%. При этом эксперт обосновал отказ от применения иных подходов и методов оценки.

При исследовании экспертом применены корректировки на различия между объектом оценки с кадастровым номером 26:12:030401:735 и объектами-аналогами. При сравнительном подходе: на уторговывание, на локальное местоположение, на тип объекта, назначение объекта, на этаж расположения, на общую площадь, физическое состояние, на состояние отделочных работ, на наличие коммуникаций, на наличие отдельного входа, на долю стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости. При доходном подходе: корректировки на уторговывание, на локальное расположение, на этажность, на общую площадь, на уровень и состояние отделки, на коммуникации, на наличие отдельного входа. Как применение, так и отказ в применении корректировок экспертом в заключении мотивирован.

Проанализировав и исследовав объем доступных аналогов объектов коммерческого назначения эксперт использовал в расчетах по 3 объекта-аналога (месторасположение – в г. Ставрополе) на каждый подход в отношении объекта оценки, как наиболее сопоставимые с объектом экспертизы по основным ценообразующим факторам: разрешенное использование, местоположение, дата продажи. Объекты-аналоги для расчета выбраны экспертом по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей между объектом исследования и объектами – аналогами.

Итоговое суждение о рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости не является произвольным, эксперт в полной мере придерживался принципов федеральных стандартов оценки.

Выводы эксперта мотивированы, предельно ясны, обоснованы исследованными экспертом обстоятельствами и не содержат противоречий.

13445
Заключение эксперта отвечает требованиям относимости, допустимости и не вызывает сомнений в достоверности.

Проанализировав данное экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд расценивает его как относимое и допустимое доказательство, подтверждающее достоверность указанной в нем величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Поскольку противоречия в выводах эксперта или заинтересованность эксперта в исходе рассматриваемого спора отсутствует, оснований не доверять заключению судебной оценочной экспертизы у суда не имеется.

Оснований для установления кадастровой стоимости объекта оценки в размере рыночной стоимости, определенной в представленном административным истцом отчете об оценке ООО «ФБОЭ» от 29.11.2024 №О-2341/2024 у суда не имеется, поскольку содержащиеся в нем данные об оценке опровергаются заключением судебной оценочной экспертизы и не подтверждают действительную рыночную стоимость исследуемого объекта недвижимости. Кроме того, эксперт Горшков В.Г. предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ, экспертиза проведена на основании определения суда, тогда как оценщик Михайлова О.Н. об уголовной ответственности не предупреждалась, исследование проведено ею по заказу административного истца, что может вызвать сомнения в объективности представленного отчета. При этом самим административным истцом выводы вышеуказанного заключения судебной оценочной экспертизы не оспариваются.

Надлежащих доказательств, подтверждающих иную рыночную стоимость, чем отражено в заключении судебной оценочной экспертизы, сторонами, заинтересованными лицами по делу суду не представлено.

Таким образом, факт завышения кадастровой стоимости в отношении спорного объекта недвижимости по сравнению с рыночной нашел свое подтверждение, равно как и факт нарушения установлением данной кадастровой стоимости прав административного истца, как плательщика налоговых платежей.

Данное обстоятельство свидетельствует о том, что оспариваемой кадастровой стоимостью, утвержденной приказом министерства имущественных отношений Ставропольского края от 13.11.2023 № 1263 и внесенной в Единый государственный реестр недвижимости, права и законные интересы административного истца нарушены.

Следовательно, при наличии факта нарушения прав, свобод и законных интересов административного истца, что является одним из условий удовлетворения иска, административные иски о установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости, установленной в заключении судебной оценочной экспертизы эксперта ООО «Аманейдж» Горшкова В.Г. № 011-25-ОК от 05.03.2025 на дату его государственной кадастровой оценки подлежат удовлетворению.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости.

Согласно абзацу 4 статьи 24.18 Закона об оценочной деятельности, пункта 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 года № 28, стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была определена кадастровая стоимость – 01.01.2023.

Ввиду того, что сведения о дате подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости и применяются для целей налогообложения и иных установленных законодательством целей, датой подачи соответствующего заявления административным истцом следует считать дату его обращения в суд, а именно 27 декабря 2024 года (согласно квитанции об отправке электронного документа (т. 1 л.д. 127)).

Руководствуясь статьями 175-180, статьей 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление Телешевой Юлии Андреевны к Министерству имущественных отношений Ставропольского края, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, - удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – здания с кадастровым номером 26:12:030401:735, площадью 1218,5 кв.м, вид объекта: помещение, назначение: нежилое, расположенного по адресу: Ставропольский край, город Ставрополь, ш. Старомарьевское, д.9и, в размере равном его рыночной стоимости 33 293 000 рублей по состоянию на 1 января 2023 года.

Настоящее решение суда является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменении кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 26:12:030401:735.

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

Решение суда может быть обжаловано в судебную коллегия по административным делам Третьего апелляционного суда общей юрисдикции в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Ставропольский краевой суд.

Решение в окончательной форме изготовлено 3 апреля 2025 года.

Судья

И.А. Черниговская



Ставропольский краевой суд
Прочитано и сличено
печатью
Подпись

