КОПИЯ

Дело № 3а-1406/2026
УИД 47OS0000-01-2026-001083-31

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Санкт-Петербург 26 мая 2026 года

Ленинградский областной суд в составе:
председательствующего судьи Павловой О.Н.
при секретаре Беляковой Т.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению производственного кооператива «Курс» о признании незаконным решения государственного бюджетного учреждения Ленинградской области «Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки», установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной,

установил:

В производстве Ленинградского областного суда находится административное дело по административному исковому заявлению ПК «Курс» о признании незаконным решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 15.01.2026 №ОРС-47/2026/000004 об отказе в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной, установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости – земельного участка, с кадастровым номером 47:07:1301128:17, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр.Октябрьский, уч. №1, по состоянию на 19.11.2025 в размере его рыночной стоимости равной 17 972 000 руб. В обоснование заявленных требований административный истец указывает, что вышеназванный объект недвижимости находится в постоянном бессрочном пользовании ПК «Курс». Согласно выписке из ЕГРН кадастровая стоимость объекта недвижимости составляет 25 679 403,72 руб. В отчете об оценке №36-2025/ОКС от 08.12.2025 оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 19.11.2025 определена в размере 17 972 000 руб. Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 15.01.2026 №ОРС-47/2026/000004 административному истцу отказано в установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной на основании представленного отчета об оценке. ПК «Курс» полагает, что оснований для отказа в удовлетворении заявления о пересмотре кадастровой стоимости у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» не имелось, указанные в решении замечания являются необоснованными. Превышение кадастровой стоимости объекта недвижимости над его рыночной стоимостью нарушает права административного истца в связи с увеличением налогового бремени.

Ленинградский областной суд

По результатам экспертизы, проведение которой по настоящему делу назначено определением Ленинградского областного суда от 30.03.2026, рыночная стоимость объекта недвижимости определена по состоянию на 19.11.2025 в размере 21 580 000 руб.

Представитель административного истца ПК «Курс» в судебное заседание не явился, о времени, месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

Представитель административного ответчика ГБУ «ЛенКадОценка» Качанов Д.Ю. в судебное заседание явился, требования административного иска не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Представитель административного ответчика Правительства Ленинградской области Якубова М.А. в судебное заседание явилась, административные исковые требования не признала, поддержала доводы письменного отзыва на иск.

Определив рассмотреть дело в отсутствие неявившегося представителя административного истца, выслушав объяснения присутствующих участников судебного разбирательства, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 245 КАС РФ юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным исковым заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным исковым заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Федеральным законом от 31.07.2020 №269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты» (далее также - Федеральный закон №269-ФЗ) в Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее также - Федеральный закон №237-ФЗ) введена статья 22.1, регулирующая вопросы установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости и оспаривания ее результатов, которая вступила в силу 11.08.2020.

Частью 2 статьи 6 Федерального закона №269-ФЗ до 01.01.202 устанавливался переходный период применения статей 22 и 22. Федерального закона № 237-ФЗ.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ в течени переходного периода высшим исполнительным органом государственно власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о да перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона №237-Ф для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости размере их рыночной стоимости (далее также - Решение).

В силу п. 3 ч. 2 ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ с даты, указанн в решении (в случае отсутствия решения - с 01.01.2023), в субъек Российской Федерации:

1) применяются положения ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ в отношении всех объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН;

2) не применяются положения ст. 22 Федерального закона №237-ФЗ;

3) рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, в соответствии со ст. 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее также - Федеральный закон №135-ФЗ) не осуществляется.

Таким образом, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, установленной в рамках государственной кадастровой оценки, проведенной до 01.01.2017 по правилам Федерального закона №135-ФЗ, осуществляется в соответствии с этим законом; оспаривание результатов определения кадастровой стоимости, установленной в рамках государственной кадастровой оценки, проведенной по правилам Федерального закона №237-ФЗ до окончания переходного периода (до 01.01.2023 либо до даты принятия решения), осуществляется в соответствии со ст. 22 Федерального закона №237-ФЗ.

Если в субъекте Российской Федерации принято решение о дате перехода к применению положений ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, то независимо от того, на основании какого закона определена кадастровая стоимость объекта недвижимости, оспаривание результатов определения такой кадастровой стоимости возможно только по правилам статьи 22.1 Федерального закона №237-ФЗ, то есть после 01.01.2023 или с даты, указанной в решении, может быть оспорено только решение бюджетного учреждения, принятое в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона №237-ФЗ.

В соответствии со ст. 6 Федерального закона №269-ФЗ постановлением Правительства Ленинградской области от 11.11.2021 №713 установлена дата перехода к применению на территории Ленинградской области положений ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ для целей установления кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости – 01.01.2022.

В соответствии с распоряжением Правительства Ленинградской области от 24.08.2017 №424-р реализация полномочий, связанных с определением кадастровой стоимости на территории Ленинградской области, осуществляется ГБУ ЛО «ЛенКадОценка».

Материалами дела установлено, что административный истец на праве постоянного бессрочного пользовании является правообладателем объекта недвижимости – земельного участка, с кадастровым номером 47:07:1301128:17, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Октябрьский, уч. №1, имеющего категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: магазины.

Кадастровая стоимость указанного объекта недвижимости определена в размере 25 679 403,72 руб.

В соответствии с отчетом об оценке от №36-2025/ОКС от 08.12.2025 оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. рыночная стоимость объекта недвижимости по состоянию на 19.11.2025 определена в размере 17 972 000 руб.

16.12.2025 административный истец обратился в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости на основании данного отчета об оценке.

Решением ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 15.01.2026 №ОРС-47/2026/000004 административному истцу отказано в удовлетворении заявления, в связи с допущенными в отчете нарушениями норм действующего законодательства.

30.03.2026 определением Ленинградского областного суда по настоящему административному делу назначено проведение судебной экспертизы для выяснения обстоятельств соответствия представленного административным истцом отчёта, требованиям и нормам законодательства об оценочной деятельности, и установления кадастровой стоимости объекта недвижимости, проведение которой поручено эксперту ООО «Базилевс» Ждановой О.А.

Согласно заключению эксперта от 05.05.2025 №29/2026 представленный административным истцом отчет об оценке №36-2025/ОКС от 08.12.2025 оценщика ООО «Правовые решения» Янушевского Д.А. не соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности, требованиям федеральных стандартов оценки, а именно – при составлении отчета допущены нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, указанные в разделе V решения ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» от 29.04.2025 №ОРС-47/2025/000052. При этом рыночная стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301128:17 по состоянию на 19.11.2025 определена экспертом в размере 21 580 000 руб.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд полагает, что оно соответствует требованиям ч. 2 ст. 82 КАС РФ, содержит подробное описание проведённого исследования и его результаты, с указанием применённых методов, ссылки на использованные нормативные правовые акты и литературу, конкретные ответы на поставленные вопросы.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по статье 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения, имеет специальное высшее образование, квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, длительный стаж экспертной работы. Оснований не доверять представленному заключению судебной экспертизы у суда не имеется.

Таким образом, при рассмотрении заявления административного истца у ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» имелись предусмотренные законом основания для отказа в установлении кадастровой стоимости объекта

недвижимости в размере его рыночной стоимости, определённой отчётом оценщика.

Поскольку оспариваемое решение ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» соответствует нормативным правовым актам, прав и законных интересов административного истца не нарушает, оснований для признания его незаконным не имеется.

В соответствии с ч. 15 ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ от 03.06.2016 «О государственной кадастровой оценке» одновременно с оспариванием решения бюджетного учреждения в суд может быть также заявлено требование об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости.

В соответствии с п. 24 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» законодательство о налогах и сборах предполагает установление налогов, имеющих экономическое основание.

При таких обстоятельствах, суд на основании имеющихся в деле доказательств вправе установить рыночную стоимость в ином размере, чем указано в заявлении об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, в том числе при наличии возражений заявителя относительно представленных доказательств об иной рыночной стоимости объекта недвижимости (статья 35 ГПК РФ, статья 45 КАС РФ, пункт 3 статьи 3 НК РФ).

Несмотря на производный характер требования об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, с учетом изложения диспозиции ч. 15 ст. 22.1 Федерального закона №237-ФЗ, его разрешение не поставлено в зависимость от разрешения требования о признании решения бюджетного учреждения незаконным.

Учитывая, что причиной обращения с настоящим административным иском в суд послужила необходимость восстановления нарушенных прав административного истца на справедливое налогообложение, суд полагает возможным принять решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости в соответствии с заключением судебной экспертизы, а именно в размере 21 580 000 руб. по состоянию на 19.11.2025.

При этом датой обращения ПК «Курс» в ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» с заявлением об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной стоимости следует считать 16.12.2025.

Таким образом, заявленные административным истцом требования подлежат частичному удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 248, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

решил:

административное исковое заявление производственного кооператива «Курс» – удовлетворить частично.

Установить кадастровую стоимость объекта недвижимости – земельного участка с кадастровым номером 47:07:1301128:17, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Октябрьский, уч. №1, в размере его рыночной стоимости равном 21 580 000 (двадцать один миллион пятьсот восемьдесят тысяч) рублей по состоянию на 19 ноября 2025 года.

В удовлетворении административных исковых требований производственного кооператива «Курс» в остальной части – отказать.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение одного месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья О.Н. Павлова

В окончательной форме решение изготовлено 9 июня 2026 года

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____

Секретарь _____

РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ) ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ

Дата 10 июня 2026 года

Судья: _____

Секретарь _____

Судья: _____

прошуровано и скреплено печатью: 3 листа (ов)