

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 августа 2025 года

г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд в составе:  
председательствующего судьи Смирновой Н.А.,  
при секретаре Ерофеевой А.М.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению Общества с ограниченной  
ответственностью об установлении кадастровой  
стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

4 апреля 2025 года представитель ООО обратился в  
Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым  
заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость земельного  
участка с кадастровым номером 78:13:0740401:..., площадью 13753+/- 41  
кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Софийская, дом  
корпус 3, литера А, в размере рыночной стоимости равной 63 220 000 рублей  
по состоянию на 1 января 2022 года.

В обоснование заявленных требований административный истец  
приводит положение ч.1 ст.22 ФЗ «О государственной кадастровой оценки» в  
соответствии с которой 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.

Поскольку кадастровая стоимость объекта недвижимости, по мнению  
административного истца, не соответствует рыночной стоимости на дату, по  
состоянию на которую установлена кадастровая стоимость,  
административный истец обязан уплачивать налог на имущество в  
занесенном размере, что нарушает его права как налогоплательщика.

В подтверждение требований представлен отчет № 05-2025/ЗУ от 24  
февраля 2025 года, подготовленный Обществом с ограниченной

ответственностью «Правовые решения», об оценке рыночной стоимости объекта оценки – указанного земельного участка, по состоянию на дату проведения оценки 1 января 2022 года.

Представитель административного истца Зеленчук О.В., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, не возражал против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости в соответствии с заключением проведенной судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Проволоцкий В.В., действующий на основании доверенности в судебное заседание явился, не возражал против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере, определённом в заключении судебной экспертизы.

Представитель заинтересованного лица Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» Михайлов А.Р., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, против установления кадастровой стоимости спорного объекта в размере рыночной стоимости, определенной в заключении судебной экспертизы не возражал.

Представитель административного ответчика Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу в судебное заседание не явился, о слушании дела извещен судом надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки, ходатайств об отложении судебного заседания не представил, в связи с чем суд считает возможным рассматривать дело в его отсутствие.

Суд, исследовав материалы дела, выслушав объяснения участников процесса, приходит к следующему.

Согласно части 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации 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.

Аналогичное положение также содержится в части 1 статьи 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее - Закон «О государственной кадастровой оценке»).

Пунктом 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с частью 7 статьи 22 Закона «О государственной кадастровой оценке» 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.

Понятие кадастровой стоимости определено в пункте 2 части 1 статьи 3 Закона «О государственной кадастровой оценке», в соответствии с которым кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

В пункте 2 Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Росреестра от 04 августа 2021 года № П/0336 указано, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности.

Таким образом, действующими нормами федерального законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости либо в результате проведения государственной кадастровой оценки, либо путем установления его рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Судом установлено, что обществу с ограниченной ответственностью на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 78:13:0740401: - площадью 13753 +/-41 кв.м, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. , к. 3, лит. А (л.д. 20-33, том 1).

Кадастровая стоимость земельного участка определена в размере 155 191 976,68 рублей по состоянию на 1 января 2022 года (л.д. 6, том 1).

В соответствии с отчетом № 05-2025/ЗУ от 24 февраля 2025 года, подготовленным Обществом с ограниченной ответственностью «Правовые решения», об оценке рыночной стоимости объекта оценки – земельного участка, проведенного по заказу административного истца, рыночная стоимость объекта недвижимости составила 63 220 000 рублей (л.д. 215, том 1).

В ходе рассмотрения настоящего дела, определением Санкт-Петербургского городского суда от 22 апреля 2025 года по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение эксперта поставлены вопросы: соответствует ли отчет об оценке № 05-2025/ЗУ от 24 февраля 2025 года, подготовленный ООО «Правовые решения», требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа,

осуществляющего функции по нормативно - правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также допущены ли при составлении отчета нарушения, которые могли повлиять на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком, достоверной, достаточной, проверяемой; если не соответствует, то какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:13:0740401:..., площадью 13753 +/- 41 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Софийская, дом ..., корпус 3, литер А, по состоянию и в ценах на 01 января 2022 года? Проведение экспертизы поручено эксперту (л.д. 121-125, том 2).

Экспертом ООО представлено  
заключение эксперта № 2 от 25 июня 2025 года, согласно которому отчет об оценке № 05-2025/ЗУ от 24 февраля 2025 года, подготовленный ООО «Правовые решения», не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральным стандартам оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, при составлении отчета допущены нарушения, повлиявшие на определение итоговой величины рыночной стоимости; экспертом определена рыночная стоимость земельного участка по состоянию на 1 января 2022 года в размере 92 900 000 рублей (л.д. 175 оборот, том 2).

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд принимает во внимание, что экспертиза проведена лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности: имеет квалификационный аттестат эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

Заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, и не имеет противоречий и ошибочных сведений, влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Стороны спора, ходатайств о назначении повторной или дополнительной экспертизы не заявили, на недостоверность или противоречивость экспертного заключения не ссылаются, считают возможным установить кадастровую стоимость объекта в размере рыночной стоимости, установленной заключением судебной экспертизы.

Суд не считает возможным при определении рыночной стоимости объекта недвижимости руководствоваться отчетом об оценке, представленным административным истцом, поскольку выводы судебного эксперта о несоответствии отчета требованиям законодательства в области

оценочной деятельности и ошибках, допущенных оценщиком, представителем истца не опровергнуты.

С учетом изложенного, оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими представленными доказательствами, в том числе отчетом об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, представленным административным истцом, суд полагает необходимым установить кадастровую стоимость объекта недвижимости в размере, определенном в заключении судебной экспертизы.

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

РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:13:0740401:..., площадью 13753+/- 41 кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Софийская, дом корпус 3, литер А, по состоянию на 01 января 2022 года равной его рыночной стоимости в размере 92 900 000 (девяносто два миллиона девятьсот тысяч) рублей.

Датой обращения Общества с ограниченной ответственностью в суд с административным исковым заявлением считать 04 апреля 2025 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции суд в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Санкт-Петербургский городской суд.

Судья

подпись

Смирнова Н.А.

Мотивированное решение изготовлено 8 сентября 2025 года.

