

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

Санкт-Петербург

29 октября 2025 года

Санкт-Петербургский городской суд в составе:
председательствующего судьи Бондарь А.Г.,
при секретаре Карауловой Е.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по
административному исковому заявлению общества с ограниченной
ответственностью об установлении кадастровой стоимости
объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью обратилось в
Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым
заявлением, в котором просит установить кадастровую стоимость объекта
недвижимости – земельного участка с кадастровым номером
78:12:0007135:1, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр.
Елизарова, д. площадью 5787 +/- 27 кв.м, в размере его
рыночной стоимости 26 161 000 рублей по состоянию на 1 января 2022 года.

В обоснование требований административный истец указывает, что
является собственником зданий с кадастровыми номерами:
78:12:0007135:..., 78:12:0007135:..., 78:12:0007135:...,
78:12:0007135:..., расположенных на земельном участке с кадастровым
номером 78:12:0007135:1, по адресу: Санкт-Петербург, пр. Елизарова, д.

Кадастровая стоимость земельного участка, установленная в
Едином государственном реестре недвижимости в размере 51 249 823,62
рубля, не соответствует его рыночной стоимости по состоянию на 1 января
2022 года. Завышенная кадастровая стоимость необоснованно увеличивает
выкупную цену земельного участка.

Представитель административного истца ООО
Зеленчук О.В., действующий на основании доверенности, в судебное
заседание явился, административные исковые требования поддержал, не
возражал против установления кадастровой стоимости объекта
недвижимости в размере его рыночной стоимости, определенной в
соответствии с заключением судебной экспертизы.

Представители административных ответчиков Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга – Проволоцкий В.В. и Санкт-
Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское
управление кадастровой оценки» – Михайлова А.Р., действующие на

основании доверенностей, в судебное заседание явились, не возражали против установления кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере, определенном в заключение судебной экспертизы.

Административный ответчик Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о месте и времени судебного заседания извещен, представителя в суд не направил, доказательств уважительности причин неявки, ходатайства об отложении судебного заседания, отзыва на иск не представил.

Суд считает возможным рассмотреть административное дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

19 января 2023 года в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) на основании приказа 146-п от 28.10.2022 внесены сведения об утверждении кадастровой стоимости по состоянию на 1 января 2022 года, подлежащей применению с 1 января 2023 года в отношении объекта недвижимости – земельный участок, с кадастровым номером 78:12:0007135:17 расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Елизарова, лит.А в размере 51 249 823,62 рублей (т.1 л.д.11).

Согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, на данном земельном участке расположены здания с кадастровыми номерами: 78:12:0007135: 78:12:0007135: 78:12:0007135: 78:12:0007135: (т.1 л.д.73-103).

30 мая 2018 года в ЕГРН зарегистрировано право собственности ООО на данные здания (т.1 л.д. 21-30, 31-42, 43-58, 59-72).

Понятие кадастровой стоимости определено в статье 3 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», согласно которой под кадастровой стоимостью понимается 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. Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Частью 1 статьи 245 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее - КАС РФ) определено, что с административным исковым заявлением о пересмотре кадастровой стоимости вправе обратиться юридические и физические лица, владеющие объектом недвижимости на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также иные лица, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Одним из оснований 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 (пункт 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

В обоснование требований административный истец представил отчет №15-2025/ЗУ от 12.05.2025, составленный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д.А.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 20, 22 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», исследуя отчет об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки.

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 (статьи 77, 78 КАС РФ).

В ходе рассмотрения административного дела, учитывая мотивированные возражения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, существенное отличие рыночной стоимости, определенной в представленном административным истцом отчете об оценке кадастровой стоимости объекта недвижимости, определением суда, по ходатайству Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, назначена судебная экспертиза на предмет соответствия представленного отчета об оценке требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности; в случае не соответствия – определения рыночной стоимости Объекта по состоянию на 1 января 2022 года.

Проведение экспертизы поручено эксперту

Экспертом суду представлено заключение №5 от 22.09.025 (т.2 л.д.123-182), согласно которому отчет об оценке №15-2025/ЗУ от 12.05.2025, составленный оценщиком ООО «Правовые решения» Янушевским Д. А., не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и другим актам уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Оценщиком при составлении отчета

допущены нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости.

Рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007135: расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Елизарова, д. по состоянию на 1 января 2022 года определена экспертом в размере 36 900 000 рублей.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении» и пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2008 №13 «О применении норм Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении и разрешении дел в суде первой инстанции», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания, и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами. При исследовании заключения эксперта суду следует проверять его соответствие вопросам, поставленным перед экспертом, полноту и обоснованность содержащихся в нем выводов.

Аналогичное положение содержится в части 8 статьи 82 КАС РФ.

Оценивая заключение судебной экспертизы в совокупности с другими доказательствами, суд учитывает, что заключение подготовлено лицом, обладающим необходимыми познаниями на проведение подобного рода исследования и стажем работы, оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, так как эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Заключение содержит все необходимые сведения, влияющие на определение рыночной стоимости земельного участка, и не имеет противоречий и ошибочных сведений, существенно влияющих на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. Исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности. Экспертом учтена специфика объекта оценки, цель оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки; проведен анализ рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект; определено наиболее эффективное использование объекта оценки; верно определен сегмент рынка, выполнены необходимые корректировки; выбор экспертом подходов к оценке, методов, подробно и убедительно аргументирован в заключении, что соответствует требованиям Федеральных стандартов оценки.

Заключение эксперта №5 от 22.09.2025 соответствует требованиям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки, критериям относимости, допустимости и достоверности и сторонами не оспаривается.

Нарушение требований статьи 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской

Федерации» при составлении заключения экспертом не допущено, в связи с чем суд, приходит к выводу о том, что указанное экспертное заключение достоверно подтверждает итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки и может быть принято судом для целей установления кадастровой стоимости объектов в размере их рыночной стоимости.

Установленная судом кадастровая стоимость подлежит применению до даты внесения очередных результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

Вступившее в законную силу решение суда является актом, на основании которого сведения о кадастровой стоимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в случае ее пересмотра в порядке статьи 13 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Датой обращения административного истца с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости следует считать 19 июня 2025 – дата обращения в суд с настоящим административным исковым заявлением (т.1 л.д.2).

Руководствуясь статьей 175, 177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007135: , площадью 5787 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Елизарова, дом , равной его рыночной стоимости по состоянию на 1 января 2022 года в размере 36 900 000 рублей.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать – 19 июня 2025 года.

Решение может быть обжаловано во Второй апелляционный суд общей юрисдикции в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

/подпись/

А.Г. Бондарь

Мотивированное решение составлено 7 ноября 2025 года.

Копия верна: