

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

30 октября 2025 года

Санкт-Петербург

Санкт-Петербургский городской суд Российской Федерации  
в составе председательствующего судьи Куприк С.В.  
при секретаре Ахмедовой А.Ю.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по  
административному исковому заявлению ООО «Управляющая компания  
об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости,  
установлении рыночной стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Административный истец обратился в Санкт-Петербургский городской суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимости в связи с установлением в отношении его рыночной стоимости, общей площадью 137,6 кв.м с кадастровым номером 78:40:0020521:, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, дом . корпус 2, лит. А, кв. . и установлении кадастровой стоимости в размере его рыночной стоимости равной 12 557 000 рублей по состоянию на дату оценки 01.01.2023.

Оспаривая результаты определения кадастровой стоимости Объектов по состоянию на 1 января 2023 года, утвержденную актом Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Городское управление кадастровой оценки» № АОКС-78/2025/000010 от 21 января 2025 года, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесены соответствующие записи, административный истец предоставил отчет об оценке № 10-2025/ОКС от 18.04.2025, составленный оценщиком ООО «Правовые решения».

Согласно представленному административным истцом отчёту об оценке № 10-2025/ОКС от 18.04.2025, составленному оценщиком ООО «Правовые решения», по заказу административного истца, рыночная стоимость вышеуказанного земельного участка по состоянию на 1 января 2023 года составляет 12 557 000 рублей, что по утверждению административного истца свидетельствует о существенном превышении содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) кадастровой стоимости объекта над его рыночной стоимостью.

Поскольку кадастровая стоимость объекта недвижимости не соответствует его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, вследствие чего административный истец обязан уплачивать налог в завышенном размере, что нарушает его права

как налогоплательщика, административный истец просит пересмотреть результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости: общей площадью 137,6 кв.м с кадастровым номером 78:40:0020521: расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, дом , корпус 2, лит. А, кв. по состоянию на 1 января 2023 года, и установить его кадастровую стоимость равной рыночной стоимости в размере 12 557 000 рублей в соответствии с отчётом об оценке № 10-2025/ОКС от 18.04.2025.

Определением Санкт-Петербургского городского суда от 18 сентября 2025 года по делу назначена судебная экспертиза, на разрешение которой поставлены следующие вопросы: соответствует ли отчет об оценке № 10-2025/ОКС от 18.04.2025, подготовленный ООО «Правовые решения», 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; допущены ли при составлении отчета иные нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости, в том числе, правильно ли определены факторы, влияющие на стоимость недвижимости, допускались ли ошибки при выполнении математических действий, является ли информация, использованная оценщиком достоверной, достаточной, проверяемой; если не соответствует, то какова рыночная стоимость по состоянию и в ценах на 1 января 2023 года объекта недвижимого имущества общей площадью 137,6 кв.м с кадастровым номером 78:40:0020521: , расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, дом , корпус 2, лит. А, кв. Проведение экспертизы поручено эксперту ООО

В Санкт-Петербургский городской суд 6 декабря 2024 года поступило заключение эксперта № 7 от 17.10.2025.

Определением судьи Санкт-Петербургского городского суда от 22 октября 2025 года производство по административному делу № 3а-283/2025 возобновлено.

Представитель административного истца Зеленчук О.В., действующий на основании доверенности, в судебное заседание явился, пояснили, что возражений по экспертному заключению не имеют, результат проведенной экспертизы не оспаривает и полагает возможным установить кадастровую стоимость земельного участка в размере рыночной, определенной в заключении эксперта.

Представитель административного ответчика Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Проволоцкий В.В., представитель заинтересованного лица СПб ГБУ «Кадастровая оценка» Дюмина Т.В., действующие на основании доверенностей, в судебное заседание явились, с результатом проведенной экспертизы были согласны и не возражали против установления кадастровой стоимости земельного участка в размере рыночной стоимости в соответствии с заключением судебной экспертизы.

Протокольным определением от 28 августа 2025 года к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечен , в качестве административного ответчика привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, в качестве заинтересованного лица СПб ГБУ «Кадастровая оценка»; извещены о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, о причинах неявки не сообщили, об отложении рассмотрения дела не просили, возражений по существу заявленных административных исковых требований не представили.

При таких обстоятельствах суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, что не противоречит требованиям части 4 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Суд, исследовав материалы дела, обсудив доводы административного иска, выслушав объяснения участвующих в деле лиц, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами в суде, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц.

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.

Таким образом, нормами действующего законодательства предусмотрена возможность определения кадастровой стоимости объекта недвижимости путем установления его рыночной стоимости, определенной индивидуально для этого объекта недвижимости.

Как следует из материалов административного дела, ООО «Управляющая компания » является собственником объекта недвижимости – общей площадью 137,6 кв.м с кадастровым номером 78:40:0020521: расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, дом , корпус 2, лит. А, кв. .

Кадастровая стоимость данного объекта определена по состоянию на 1 января 2023 года в размере 20 534 544,14 рублей и утверждена актом АОКС-78/2025/000010 от 21.01.2025.

Полагая установленную по состоянию на 1 января 2023 года кадастровую стоимость объекта недвижимости необоснованно завышенной, административный истец представил отчёт об оценке рыночной стоимости № 10-2025/ОКС от 18.04.2025, составленный оценщиком ООО «Правовые решения», согласно которому оценщиком рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 78:40:0020521: , расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, дом , корпус 2, лит. А, кв. ., определена равной 12 557 000 рублей по состоянию на дату оценки 01.01.2023.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 20 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», исследуя отчёт об оценке объекта недвижимости, суд проверяет его на соответствие законодательству об оценочной деятельности, в том числе федеральным стандартам оценки (статьи 1, 20 Закона об оценочной деятельности).

Из разъяснений, данных в пункте 23 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, следует, что 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 её проведении (статьи 79, 80 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 77, 78 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

С учётом того, что результатом оценки является стоимость, определённая в отчёте об оценке, экспертиза должна быть направлена на установление рыночной стоимости объекта недвижимости и включать проверку отчёта на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности (статьи 12 и 13 Закона об оценочной деятельности).

Суд может поставить перед экспертом вопрос об установлении рыночной стоимости, а также о том, допущено ли оценщиком нарушение требований федеральных стандартов оценки, предъявляемых к форме и содержанию отчёта, к описанию объекта оценки, к методам расчёта рыночной стоимости конкретного объекта оценки, и иные 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.

Согласно статье 24.11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для целей настоящего Федерального закона под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя, в том числе, определение кадастровой стоимости и составление отчёта об определении кадастровой стоимости; утверждение результатов определения кадастровой стоимости; внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

По смыслу статьи 24.15 указанного Закона определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального

органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьёй 24.19 настоящего Федерального закона.

Таким образом, предметом оценки эксперта при установлении кадастровой стоимости является проверка отчёта оценщика на соответствие требованиям законодательства об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартам оценки.

В случае выявления нарушений законодательства, ошибок и неясностей, повлиявших на определение кадастровой стоимости, эксперт устанавливает рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на дату определения оспариваемой кадастровой стоимости объекта.

Положения пункта 2 Федерального стандарта оценки «Отчёт об оценке (ФСО VI)», утверждённого Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, предусматривают, что при составлении отчёта об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований): в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки; существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников; отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Таким образом, содержание отчёта об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

В ходе судебного разбирательства проведена судебная экспертиза представленного административным истцом отчёта на основании определения Санкт-Петербургского городского суда от 18 сентября 2025 года, результаты которой оформлены заключением эксперта ООО

---

По результатам исследования экспертом Бычковой О.В. сделан вывод о том, что отчёт об оценке, выполненный оценщиком ООО «Правовые решения», представленный административным истцом, не соответствует 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; при составлении отчёта допущены нарушения, которые повлияли на определение итоговой величины рыночной стоимости; информация, использованная оценщиком, не является достоверной, достаточной и проверяемой (ответ на первый вопрос определения суда о назначении экспертизы).

В связи с установленным несоответствием отчёта 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, наличием ошибок и нарушений, напрямую повлиявших на определение итоговой величины рыночной стоимости объекта, определённой оценщиком, экспертом проведено исследование по второму вопросу и сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта недвижимости: общей площадью 137,6 кв.м с кадастровым номером 78:40:0020521: расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, дом , корпус 2, лит. А, кв. по состоянию на 1 января 2023 года составляет 12 557 000 рублей.

Статьей 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации предусмотрено, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в административном деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимосвязь доказательств в совокупности.

Частью 8 статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что заключение эксперта (комиссии экспертов) не является для суда обязательным и оценивается судом по правилам, установленным статьей 84 настоящего Кодекса.

Несогласие суда с заключением эксперта (комиссии экспертов) должно быть мотивировано в решении или определении суда.

У суда не имеется оснований не доверять заключению эксперта ООО поскольку экспертом изучены материалы административного дела, экспертиза проведена лицом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, эксперт обладает достаточным профессиональным стажем и необходимой квалификацией для данной деятельности: является членом экспертного совета саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», имеет квалификационный аттестат в области оценочной деятельности, большой стаж работы; 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, по форме и содержанию заключение эксперта соответствует положениям статьи 82 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

Суд признает обоснованными выводы эксперта ООО , сформулированные по результатам проверки отчёта об оценке на соответствие требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-

ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиям Федеральных стандартов оценки, утвержденных Приказами Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 (ФСО I-VI), № 611 от 25.09.2014 (ФСО № 7), о выявленных нарушениях и замечаниях, существенно влияющих на итоговый результат оценки.

Суд, соглашаясь с выводами эксперта о несоответствии представленного отчёта 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, наличии нарушений, напрямую повлиявших на определение итоговой величины рыночной стоимости, оценке использованной оценщиком информации как не в полной мере достоверной, достаточной и проверяемой, отмечает, что экспертом ООО

при констатации отсутствия существенных недостатков представленного отчета формальным требованиям, предъявляемым законодательством об оценочной деятельности к отчёту об оценке, обоснованно указано на наличие явных противоречий и ошибок в отчёте, которые влияют на достоверность полученного результата.

Наличие замечаний свидетельствуют о нарушении требований пунктов федеральных стандартов оценки, приводят к искажению итогового результата рыночной стоимости объекта оценки, что ставит под сомнение достоверность расчета в рамках сравнительного и доходного подходов, выбранных оценщиком.

С учетом выявленных недостатков представленного на экспертизу отчёта, обуславливающих его признание не соответствующим требованиям, предъявляемым к отчёту федеральными стандартами оценки, экспертом проведено исследование и сформулирован вывод по вопросу об определении рыночной стоимости указанного земельного участка по состоянию и в ценах на 1 января 2023 года, величина которой определена экспертом в размере 12 557 000 рублей.

Принимая во внимание, что какими-либо доказательствами выводы экспертного исследования не опровергаются, суд приходит к выводу о возможности принятия экспертного заключения в качестве достоверного, достаточного и допустимого доказательства определения рыночной стоимости объекта; при этом выводы и расчёты эксперта мотивированы, подробны, обоснованы, а исследования проведены всесторонне и в полном объёме, на строго научной и практической основе, в пределах имеющейся у эксперта соответствующей специальности (в том числе в части признания отчёта, представленного административным истцом, не соответствующим требованиям законодательства).

Экспертом всесторонне проанализирован отчёт с точки зрения его соответствия формальным требованиям законодательства, правильности арифметических действий, а также содержания отчёта на соответствие нормативным требованиям; составленное экспертное заключение основывается

на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных, содержит все необходимые сведения доказательственного значения, влияющие на определение рыночной стоимости вышеназванного объекта недвижимости. Выбор экспертом подходов к оценке, ее методов, подробно и убедительно аргументированы в заключении, соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки, итоговая величина рыночной стоимости земельного участка определена при правильном применении пункта 14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200.

Учитывая изложенное, а также то, что участвующие в деле лица не представили доказательств несоответствия заключения эксперта ООО

действующему законодательству об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартам оценки, кадастровую стоимость земельного участка надлежит установить в размере, определённом в данном заключении. При этом, как указано выше, суд не считает возможным при определении рыночной стоимости объекта недвижимости руководствоваться отчётом об оценке, представленным административным истцом, поскольку выводы судебного эксперта о несоответствии отчёта требованиям законодательства в области оценочной деятельности, ошибках, допущенных оценщиком, не опровергнуты.

Как разъяснено в пункте 25 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», резолютивная часть решения суда по делу о пересмотре кадастровой стоимости должна содержать данные о величине установленной судом кадастровой стоимости объекта недвижимости, которая является новой кадастровой стоимостью и подлежит внесению в государственный кадастр недвижимости (статья 248, часть 3 статьи 249 КАС РФ).

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, в резолютивной части решения указывается дата подачи соответствующего заявления.

Из материалов дела следует, что административное исковое заявление о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в Санкт-Петербургский городской суд 22 мая 2025 года, указанная дата в силу приведенных выше разъяснений подлежит отражению в резолютивной части решения суда.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 175, 177, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

## РЕШИЛ:

Установить кадастровую стоимость жилого помещения с кадастровым номером 78:40:0020521:\_\_\_, площадью 137,6 кв.м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Еленинская, д. \_\_\_ корп. 2, литера А, равную его рыночной стоимости в размере 16 900 000 (шестнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей по состоянию на 01 января 2023 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости объекта недвижимости считать 22 мая 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/

С.В. Куприк

Решение в окончательной форме изготовлено 31 октября 2025

Копия верна:

Судья

С.В. Куприк

Оригинал документа  
подписан электронной подписью

Сертификат 41CAB16038824F766A569EA2FBF810C2  
Владелец Куприк Светлана Витальевна  
Действителен с 01.09.2025 по 25.11.2026

КОПИЯ ВЕРНА

Документ подписан  
электронной подписью

С В Е Д Е Н И Я О С Е Р Т И Ф И К А Т Е Э П

Сертификат 41CAB16038824F766A569EA2FBF810C2  
Владелец Куприк Светлана Витальевна  
Действителен с 01.09.2025 по 25.11.2026