

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
КРАСНОДАРСКИЙ  
КРАЕВОЙ СУД**

Красная ул, д. 10, г. Краснодар,  
Краснодарский край, 350063

Телефон: (861) 212-00-67, 212-00-66,  
212-00-95, 212-00-80; Факс: (861) 268-31-50

E-MAIL: KUBANSUD@SUDRF.RU

WWW: KRAEVOI.KRD.SUDRF.RU

№ 3а-433/2024  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**ООО «Южный пассаж»**

Краснодарский край,  
г. Новороссийск,  
ул. Героев Десантников, 2  
**Представитель Крапива Р.А.**

350078, г. Краснодар,  
ул. Промышленная, 14, кв.13,  
[Krasnodar@fboe.ru](mailto:Krasnodar@fboe.ru)

**Представитель Долева М.Н.**

385000, Республика Адыгея,  
г. Майкоп, ул. Жуковского, д. 26,  
офис 2, [m.doleva@fboe.ru](mailto:m.doleva@fboe.ru)

**Представитель Каширин В.В.**

119019, г. Москва,  
ул. Новый Арбат, д.11, стр.1, этаж  
16, офис 1, [ks@fboe.ru](mailto:ks@fboe.ru)

**Департамент имущественных  
отношений Краснодарского края**  
350000. г. Краснодар,

ул. Гимназическая, 36  
эл. почта: [dio@krasnodar.ru](mailto:dio@krasnodar.ru)

**Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,**

**кадастра и картографии по  
Краснодарскому краю**

350063. г. Краснодар, ул. Ленина, 28  
эл. почта: [23\\_upr@rosreestr.ru](mailto:23_upr@rosreestr.ru)

**Публично-Правовой  
Компании «Роскадастр»**

**по Краснодарскому краю**

350018, г. Краснодар,  
ул. Сормовская, 3

эл. почта: [filial@23.kadastr.ru](mailto:filial@23.kadastr.ru)

**ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-  
Краевое БТИ»**

350049, г. Краснодар, ул. Гагарина,  
135/1, эл. почта: [adm@kubbti.ru](mailto:adm@kubbti.ru)

**Администрация Краснодарского края**  
350014, г. Краснодар, ул. Красная, 35.

эл. почта: [post@krasnodar.ru](mailto:post@krasnodar.ru)

**Администрация муниципального  
образования г. Новороссийск**

353900, Краснодарский край,  
г. Новороссийск, ул. Советов, д.18,  
[novoros@mo.krasnodar.ru](mailto:novoros@mo.krasnodar.ru)

Направляем решение Краснодарского краевого суда от 22 июля 2024 года по административному делу по административному иску ООО «Южный пассаж» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной, для сведения.

Приложение: решение Краснодарского краевого суда от 22.07.2024г.

Судья краевого суда



В.В. Сидоров

к делу № 3а-433/2024

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 июля 2024 года

город Краснодар

Краснодарский краевой суд в составе:  
председательствующего судьи Сидорова В.В.,  
при секретаре судебного заседания Гаспарове Р.Д.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению ООО «Южный пассаж» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной,

## У С Т А Н О В И Л:

ООО «Южный пассаж» обратилось в суд с вышеуказанным административным иском заявлением, в котором с учетом уточнения требований просило установить кадастровую стоимость принадлежащих ему на праве собственности объектов недвижимости:

- нежилого помещения с кадастровым номером 23:47:0308004:3675, площадью 4395,9 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 2 в размере его рыночной стоимости 98 433 000 рублей по состоянию на 01.01.2023 г.;

- нежилого здания с кадастровым номером 23:47:0309010:1396, площадью 688,4 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 2 в размере его рыночной стоимости 18 588 000 рублей по состоянию на 01.01.2023 г.

В обоснование заявленных требований ссылались на то, что в соответствии с отчетом об оценке № О-302-1/2024 от 07.03.2024г., подготовленным оценщиком ООО «Федеральное бюро оценки и экспертизы», рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 23:47:0308004:3675 по состоянию на 01.01.2023г. составляет 98 433 000 рублей, в соответствии с отчетом об оценке № О-302-2/2024 от 07.03.2024г., подготовленным оценщиком ООО «Федеральное бюро оценки и экспертизы», рыночная стоимость нежилого здания с кадастровым номером 23:47:0309010:1396 по состоянию на 01.01.2023г. составляет 18 588 000 рублей.

Вместе с тем, согласно данным Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Краснодарскому краю кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 23:47:0308004:3675 по состоянию на 01.01.2023г. определена в размере 189 566 989,28 рублей, нежилого здания с кадастровым номером 23:47:0309010:1396 по состоянию на 01.01.2023г. определена в размере 26 539 888,52 рублей.

Административный истец указывает, что результаты государственной кадастровой оценки стоимости объектов недвижимости нарушают его права и затрагивают законные интересы, поскольку оспариваемая кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость.

До судебного заседания от представителя ООО «Южный пассаж» по доверенности Крапива Р.А. поступило заявление об отказе от заявленных требований в части установления кадастровой стоимости в размере рыночной в отношении нежилого здания с кадастровым номером 23:47:0309010:1396. В части установления кадастровой стоимости в размере рыночной в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 23:47:0308004:3675 настаивает на удовлетворении заявленных требований согласно выводам судебной экспертизы.

При этом, в своем отзыве на административное исковое заявление представитель департамента имущественных отношений Краснодарского края по доверенности Миньков Е.А. просит вынести законное и обоснованное решение.

В отзыве на заключение эксперта представитель департамента имущественных отношений Краснодарского края по доверенности Миньков Е.А. полагает, что заключение эксперта в целом соответствует требованиям Федерального закона № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200.

В возражениях на административное исковое заявление представитель ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по доверенности Савицкая Н.С. указывает, что кадастровая стоимость объектов недвижимости определена в соответствии с требованиями Федерального закона № 237-ФЗ, с использованием достоверных сведений об объектах недвижимости по состоянию на дату оценки. Просит рассмотреть дело в отсутствие учреждения.

Представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю по доверенности Юртаева С.А. представила отзыв на административное исковое заявление, в котором указывает на отсутствие какой-либо правовой заинтересованности и возражений относительно судебного разбирательства.

Исследовав представленные доказательства и материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Поступившее в суд заявление об отказе от части исковых требований и прекращении производства в указанной части по административному делу обосновано стороной истца утратой интереса к оспариванию результатов кадастровой стоимости объекта капитального строительства.

В соответствии с частями 2 и 5 статьи 46 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административный истец вправе до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение административного дела по существу в суде первой инстанции отказаться от административного иска полностью или частично.

Суд не принимает отказ административного истца от административного иска, если это противоречит вышеуказанному кодексу, другим федеральным законам или нарушает права иных лиц.

На основании п. 3 ч. 1 ст. 194 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации отказ административного истца от административного иска, принятый судом, является основанием для прекращения производства по административному делу.

Изучив поступившее заявление в письменной форме от представителя административного истца по доверенности Крапива Р.А. об отказе от административных исковых требований в части оспаривания кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:47:0309010:1396, суд приходит к следующему.

Представитель административного истца в силу доверенности наделен административным истцом полномочиями полного либо частичного отказа от иска. Административному истцу и его представителю известны последствия отказа от административного иска и прекращения производства по делу, предусмотренные статьей 157 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

В данном случае отказ административного истца от административного иска в части заявлен им добровольно, не противоречит Кодексу административного судопроизводства Российской Федерации или иным федеральным законам, не нарушает прав других лиц. Публичные интересы, нарушение которых препятствовало бы принятию судом данного отказа, отсутствуют.

При таких обстоятельствах, суд полагает правильным принять от административного истца и его представителя отказ от требований об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства с кадастровым номером 23:47:0309010:1396.

В связи с принятием судом отказа административного истца от исковых требований в части, производство по административному делу в указанной части подлежит прекращению.

В соответствии с положением статьи 403 Налогового Кодекса Российской Федерации, 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, с учетом особенностей, предусмотренных данной статьей.

Изменение кадастровой стоимости объекта налогообложения в течение налогового периода не учитывается при определении налоговой базы в этом и предыдущих налоговых периодах, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, регулирующим проведение государственной кадастровой оценки, и настоящим пунктом.

В случае изменения кадастровой стоимости объекта налогообложения вследствие установления его рыночной стоимости сведения об измененной кадастровой стоимости, внесенные в Единый государственный реестр

недвижимости, учитываются при определении налоговой базы начиная с даты начала применения для целей налогообложения сведений об изменяемой кадастровой стоимости.

Законодательный (представительный) орган государственной власти субъекта Российской Федерации (за исключением городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя) устанавливает в срок до 1 января 2020 года единую дату начала применения на территории этого субъекта Российской Федерации порядка определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов налогообложения с учетом положений статьи 5 данного Кодекса.

Из содержания положений статьи 3 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» следует, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьёй 24.19 Федерального закона.

Из материалов дела следует, что административный истец является собственником объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0308004:3675, площадью 4395,9 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 2.

Согласно части 2 статьи 375 Налогового кодекса РФ, налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода в соответствии со статьёй 378.2 данного Кодекса.

С учетом положений, закрепленных в частях 1, 3 статьи 24 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Постановлении главы администрации (губернатора) Краснодарского края № 318 от 27 апреля 2017 года, а также принимая во внимания, дату определения кадастровой стоимости объектов капитального строительства (01 января 2021 года), правоотношения, связанные с пересмотром кадастровой стоимости такого объекта, подлежат регулированию в соответствии с нормами Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».

Так, из содержания положений статьи 3 указанного Закона следует, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном данным Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 данного Федерального закона.

В результате проведенной государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 23:47:0308004:3675 по состоянию на 01.01.2023г. определена в размере 189 566 989,28 рублей.

Суд, рассматривая вопрос о дате определения кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости, исходит из того, что лица, участвующие в деле, не оспаривали это обстоятельство, не представили суду доказательств наличия иных дат определения кадастровой стоимости. Соответственно суд считает 01 января 2023 года верной датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости, что также подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта.

Согласно данным отчета об оценке № О-302-1/2024 от 07.03.2024г., подготовленного оценщиком ООО «Федеральное бюро оценки и экспертизы», рыночная стоимость нежилого помещения с кадастровым номером 23:47:0308004:3675 по состоянию на 01.01.2023г. составляет 98 433 000 рублей.

Учитывая, что между результатами определения кадастровой стоимости объекта недвижимости и выводами отчета об оценке, представленного административным истцом, имелись существенные различия, определением суда от 02 апреля 2024 года по делу назначена судебная экспертиза по определению рыночной стоимости объекта недвижимости.

Согласно заключению судебной оценочной экспертизы, выполненному экспертом ООО «Агентство оценки, экспертизы и консалтинга» Страйстарь В.В., рыночная стоимость объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0308004:3675 по состоянию на 01.01.2023г. составляет 174 071 000 рублей.

Суд, исследовав заключение судебной оценочной экспертизы, оценив по правилам, установленным статьей 84 Кодекса административного судопроизводства РФ, пришел к выводу, что оснований сомневаться в объективности выводов эксперта не имеется.

Так, заключение судебной оценочной экспертизы соответствует требованиям Федерального закона от 31 мая 2001 года № 73-ФЗ «О государственной - судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также не противоречат положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральным стандартам оценки. В ходе судебного разбирательства лицами, участвующими в деле, выводы эксперта не опровергнуты. Ошибок при производстве арифметических расчетов не выявлено, достоверность данных расчетов лицами, участвующими в деле, также не оспаривается.

Эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со статьей 307 Уголовного кодекса РФ, экспертное заключение содержит расписку эксперта о том, что он предупрежден об уголовной ответственности по указанной статье Уголовного кодекса РФ.

Оснований не доверять представленному заключению экспертизы у суда не имеется, поскольку оно является допустимым по делу доказательством. Эксперт имеет специальное образование, длительный стаж

экспертной работы.

Само заключение экспертизы содержит подробное описание проведенного исследования и с учетом этого исследования дан ответ на поставленные вопросы.

При проведении экспертизы эксперт руководствовался нормами действующего законодательства, в том числе Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

Экспертное заключение составлено в соответствии с требованиями действующего законодательства, предъявляемыми к отчету об оценке объекта недвижимости. Экспертиза рыночной стоимости объекта недвижимости проведена на основании материалов дела.

При оценке спорного объекта недвижимости был применен сравнительный и доходный подход. Экспертом приведены все необходимые ссылки на источники использованной информации, а также методы и методики определения рыночной стоимости, отражен порядок проведения расчетов, позволяющий осуществить проверку полученных результатов.

Суд считает заключение судебной оценочной экспертизы объективным и полным, а выводы – обоснованными и последовательными, установленный судебным экспертом размер рыночной стоимости объекта недвижимости является достоверным.

Иных оснований для возникновения сомнений в результатах проведенной судебной экспертизы, а также в примененной методике оценки, нарушений федеральных стандартов оценки, не представлено.

Следовательно, доказательств того, что рыночная стоимость спорного объекта недвижимости является иной, чем отражено в судебном экспертном заключении, суду не представлено.

Суд полагает, что факт несоответствия кадастровой стоимости спорного объекта недвижимости его рыночной стоимости, доказанным. Кадастровая стоимость значительно превышает рыночную, что затрагивает права и обязанности административного истца, как собственника объекта недвижимости.

Установление судом рыночной стоимости объекта недвижимости является основанием для органа кадастрового учета внести такую стоимость в качестве кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

На основании положений статьи 24.20 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии или суда в порядке, установленном статьей 24.18 данного Федерального закона, сведения о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 01 января календарного года, в котором подано соответствующее заявление о пересмотре кадастровой стоимости, но не

ранее даты внесения в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости, которая являлась предметом оспаривания.

Административный истец обратился с настоящим иском в суд 12 марта 2024 года. Сведений об обращении административного истца в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по Краснодарскому краю материалы дела не содержат. В связи с чем, датой подачи заявления следует считать 12 марта 2024 года.

При таких обстоятельствах, уточненный административный иск ООО «Южный пассаж» подлежит удовлетворению, а кадастровая стоимость объекта недвижимости установлению в размере его рыночной стоимости, определенной согласно выводам судебной оценочной экспертизы.

Руководствуясь статьями 175-180, 194, 245-249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

принять отказ административного истца ООО «Южный пассаж» от административного искового заявления в части оспаривания результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0309010:1396. Производство по настоящему административному делу в указанной части прекратить.

Уточненное административное исковое заявление ООО «Южный пассаж» об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере рыночной удовлетворить.

Установить в отношении нежилого помещения с кадастровым номером 23:47:0308004:3675, площадью 4395,9 кв.м, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Героев Десантников, 2, кадастровую стоимость в размере его рыночной стоимости, определенной по состоянию на 01 января 2023 года в размере 174 071 000 рублей.

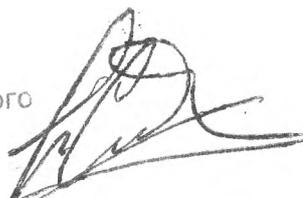
Решение является основанием для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю внести соответствующие изменения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0308004:3675.

Датой подачи заявления о кадастровой стоимости объекта недвижимости с кадастровым номером 23:47:0308004:3675 считать 12 марта 2024 года.

Решение может быть обжаловано в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Краснодарский краевой суд в течение месяца со дня принятия его в окончательной форме.

Судья

КОПИЯ ВЕРНА  
судья Краснодарского  
краевого суда  
Сидоров В.В.



В.В. Сидоров