

УИД 61OS0000-01-2022-000197-44
дело №3а-172/2022

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

17 октября 2022 г.

г. Ростов-на-Дону

Ростовский областной суд в составе председательствующего судьи Журба О.В., рассмотрев в порядке упрощенного (письменного) производства административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Графен» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной рыночной,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Графен» (далее - ООО «Графен»), в лице представителя по доверенности Стрельниковой А.В., обратилось в суд с административным исковым заявлением, в котором указывает, что является собственником объектов недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28, нежилых зданий с кадастровыми номерами 61:44:0050820:66, 61:44:0050820:68, - расположенных по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3. Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 20 ноября 2019 г. составляет 244 510 609,95 руб., кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 9 035 262,02 руб., кадастровая стоимость нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68 по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 15 388 620,13 руб. Кадастровая стоимость значительно превышает рыночную стоимость объектов, определенную на указанные даты оценщиком ООО «Тезаурус» в отчетах от 15 апреля 2022 г. № О-1151-1/2021, № О-1151-2/2021, от 20 апреля 2022 г. № О-1151-3/2021, в которых сделан вывод, что рыночная стоимость земельного участка составляет 72 003 000 руб., нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 составляет 5 514 000 руб., нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68 составляет 9 992 000 руб. Размер кадастровой стоимости влияет на размер налоговых платежей. Решением №11-30/2022-130 от 14 июня 2022 г. Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Ростовской области было отклонено заявление ООО «Графен» о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости указанных объектов недвижимости, что явилось причиной обращения в суд. Просит установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28, нежилых зданий с кадастровыми номерами 61:44:0050820:66, 61:44:0050820:68, в размере их рыночной стоимости и восстановить срок для оспаривания кадастровой стоимости зданий.

Представитель административного истца в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, письменно уточнила заявленные требования в соответствии с результатами судебной экспертизы. Окончательно административный истец просит: установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28, площадью 16155 кв.м, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3 по состоянию на 20 ноября 2019 г. в размере 157 285 000 руб.; установить кадастровую стоимость здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66, площадью 420,4 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3 по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 6 089 000 руб.; установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68, площадью 447,8 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3 по состоянию на 1 января 2016 г. в размере 11 834 000 руб. Просит рассмотреть административное дело в отсутствие административного истца и его представителей.

К участию в деле в качестве административных ответчиков привлечены Правительство Ростовской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» филиал по Ростовской области, в качестве заинтересованных лиц привлечены Управление Росреестра по Ростовской области, Администрация г. Ростова-на-Дону, Рогачкина Е.А.

Представитель Правительства Ростовской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом. Представитель Сиразетдинова Э.Т., действующая по доверенности, обратилась с письменным ходатайством, в котором просила рассмотреть дело в отсутствие представителя Правительства Ростовской области, не возражала против установления кадастровой стоимости спорных объектов недвижимости равной их рыночной стоимости, определенной по результатам судебной экспертизы.

Представитель ФГБУ «ФКП Росреестр» филиал по Ростовской области в судебное заседание не явился, уведомлен надлежащим образом. В письменном отзыве представитель ФКП Росреестр Ткаленко Ю.В., действующая по доверенности, указала, что в ЕГРН содержатся сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 61:44:0050820:28 (землепользование), площадью 16 155 кв.м, расположенном по адресу: Ростовская обл., г.Ростов-на-Дону, ул.Пойменная, 3, дата постановки на учет 5 июня 2008 г., зарегистрировано право собственности ООО «Графен». Ограничений (обременений) на объект недвижимости не зарегистрировано. В связи с внесением изменений в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования, кадастровая стоимость указанного участка определена 20 ноября 2019 г. по состоянию на 20 ноября 2019 г. в размере 244 510 609,95 руб. с применением среднего удельного показателя кадастровой стоимости 15135,29 руб./кв.м, утвержденного постановлением Правительства Ростовской области от 25 ноября 2014 г. № 778 для земель, отнесенных к 5 группе видов разрешенного использования. В ЕГРН также содержатся сведения об объекте недвижимости в виде здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 площадью 420,4 кв.м, количество этажей – 1, расположенном по адресу :Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, д. 3. Дата постановки на учет 2 июля 2011 г.; наименование - «гараж, литер Г»; назначение - «нежилое». Также в ЕГРН содержатся сведения об объекте недвижимости в виде административного здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68 площадью 447,8 кв.м, этажей 3, расположенном по адресу: Ростовская область, г.Ростов-на-Дону, ул.Пойменная, д.3. На объекты недвижимости с кадастровыми номерами 61:44:0050820:66, 61:44:0050820:68 зарегистрировано право собственности ООО «Графен». Кадастровая стоимость этих объектов установлена по результатам проведенной государственной кадастровой оценки утвержденной постановлением Правительства Ростовской области 27 декабря 2014 г. №881, внесена в сведения ЕГРН 1 января 2018 г. по состоянию на 1 января 2016 г., в размере 9 035 262,02 руб. для объекта с кадастровым номером 61:44:0050820:66 с применением удельного показателя кадастровой стоимости, равного 21 492,06 руб./кв.м, а для объекта с кадастровым номером 61:44:0050820:68 в размере 15 388 620,13 руб. с применением удельного показателя кадастровой стоимости, равного 34364,94 руб./кв.м. Просит рассматривать дело в отсутствие представителя ФГБУ «ФКП Росреестра».

Представитель Управления Росреестра по Ростовской области в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела уведомлен надлежащим образом. В письменном отзыве представитель Росреестра Мирошниченко А.С., действующий по доверенности, указал, что прав административного истца Управлением не нарушено. Управление в соответствии со ст.8 Закона о регистрации вносило в кадастр недвижимости результаты государственной кадастровой оценки, не изменяя поступившие сведения. Просит о рассмотрении дела в отсутствие представителя Управления.

Представитель Администрации г.Ростова-на-Дону в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела уведомлен.

Рогачкина Е.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела надлежаще уведомлена.

Принимая во внимание, что все лица, участвующие в деле, надлежаще извещены о времени и месте судебного разбирательства, об отложении судебного заседания не ходатайствовали, их

участие в заседании суда не является обязательным в силу закона и не признано таковым судом, в соответствии с частью 7 статьи 150 и частью 4 статьи 291 КАС РФ, суд вынес определение о переходе к рассмотрению дела в порядке упрощенного (письменного) производства.

Исследовав и оценив письменные доказательства в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

Согласно части 1 статьи 250 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ) юридические лица и граждане вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, включая оспаривание решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, а также с административным иском с заявлением об оспаривании действий (бездействия) такой комиссии в случае, если результатами определения кадастровой стоимости затронуты их права и обязанности.

Отношения в сфере установления кадастровой стоимости земельного участка, в том числе в размере, равном его рыночной стоимости, регулируются положениями статей 65 и 66 Земельного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Закон об оценочной деятельности).

Статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) регламентировано, что использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

В статье 66 ЗК РФ закреплены положения о том, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением установленных законом случаев. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Закон об оценочной деятельности определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей (статья 2); под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (часть 2 статьи 3); 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 статьей 24.19 данного Закона (часть 3 статьи 3).

В соответствии со статьей 24.18 данного Закона результаты определения кадастровой стоимости объектов недвижимости могут быть оспорены физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, в суде или комиссии.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости может являться установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

В соответствии с частью 1 статьи 373 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) налогоплательщиками налога на имущество организаций признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения в соответствии со статьей 374 данного Кодекса.

Согласно статье 374 НК РФ объектом налогообложения признается недвижимое имущество, учитываемое на балансе организации в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, в случае, если налоговая база в отношении такого имущества определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 375 указанного Кодекса, если иное не предусмотрено статьями 378 и 378.1 НК РФ.

В соответствии с назначением объекта недвижимости и положениями статей 375, 378.2 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость имущества.

Судом установлено, что ООО «Графен» является собственником следующих объектов недвижимости:

- земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28, площадью 16155 кв.м, из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (объекты капитального строительства для продажи товаров), обслуживание автотранспорта (постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, объекты придорожного сервиса, (автозаправочные станции (бензиновые, газовые); автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей), местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3;

- нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66, площадью 420,4 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3;

- нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68, площадью 447,8 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3.

Право собственности истца подтверждено выписками из ЕГРН и договорами купли-продажи от 7 августа 2019 г., заключенного с Рогачкиной Е.А.

Изложенное подтверждает право ООО «Графен» оспаривать результаты определения кадастровой стоимости данных объектов недвижимости по основаниям и в порядке, предусмотренным законом.

Как следует из выписок из ЕГРН о кадастровой стоимости объектов недвижимости, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28 по состоянию на 20 ноября 2019 г. составляет 244 510 609,95 руб.; нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 9 035 262,02 руб.; нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68, по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 15 388 620,13 руб.

Согласно статье 24.18 Закона об оценочной деятельности для юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления предварительный порядок обращения в Комиссию является досудебным порядком урегулирования спора.

Обязанность доказать величину рыночной стоимости, устанавливаемой в качестве кадастровой, лежит на административном истце.

Административный истец обращался в Комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости Управления Росреестра по Ростовской области, с заявлением об установлении рыночной стоимости объектов недвижимости, согласно отчетов об оценке ООО «Тезаурус» №№ О-1151-1/2021, О-1151-2/2021 от 15 апреля 2022 г. и № О-1151-3/2021 от 20 апреля 2022 г., в которых сделан вывод, что рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28 по состоянию на 20 ноября 2019 г. составляет 72 003 000 руб.; нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68 по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 9 992 000 руб., нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 5 514 000 руб.

Комиссия решением №11-30/2022-130 от 14 июня 2022 г. отклонила заявление общества.

Таким образом, досудебный порядок урегулирования спора административным истцом соблюден.

Статьей 12 Закона об оценочной деятельности предусмотрено, что итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки указанная в отчете, составленном по основаниям и

в порядке которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки если в порядке установленном законодательством Российской Федерации или в судебном порядке не установлено иное.

Учитывая поступившие возражения относительно достоверности представленного административным истцом отчета и принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 30 июня 2015 г. №28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», судом была назначена судебная оценочная экспертиза проведение которой поручено ООО «Центр экспертизы и оценки «МИНЕЛЬ».

По заключению судебной экспертизы от 28 сентября 2022 г. №14-09/2022, рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28 по состоянию на 20 ноября 2019 г. составляет 157 285 000 руб.; нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 по состоянию на 1 января 2016 г. составляет 6 089 000 руб.; нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68 по состоянию на 1 января 2016 г составляет 11 834 000 руб.

Возражения, замечания на заключение экспертизы лицами, участвующими в деле, не представлены. Указанное экспертное заключение послужило основанием для уточнения административным истцом своих требований.

Оценивая экспертное заключение по правилам статьи 168 КАС РФ суд находит, что экспертиза проведена лицом, обладающим специальными знаниями, имеющим соответствующую квалификацию, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в установленном процессуальным законом порядке.

Из заключения следует, что объекты экспертизы с кадастровыми номерами 61:44:0050820:28, 61:44:0050820:66, 61:44:0050820:68 были осмотрены 22 сентября 2022 г. Поскольку объекты исследования представляют собой земельный участок и расположенные на них нежилые здания, описание местоположения проведено экспертом одно для всех объектов.

По результату анализа рынка недвижимости эксперт определила, что земельный участок с кадастровым номером 61:44:0050820:28 относится к сегменту рынка «земельные участки под придорожный сервис», рынок земельных участков под коммерческую и индустриальную застройку, расположенных г. Ростове-на-Дону охарактеризован как активный рынок, в указанный период наблюдался средний уровень торговой активности.

Нежилое здание с кадастровым номером 61:44:0050820:68 отнесено экспертом к сегменту рынка коммерческой недвижимости административно-офисного назначения, а нежилое здание с кадастровым номером 61:44:0050820:66 к сегменту рынка недвижимости производственно-складского назначения. Рынок коммерческой и производственно-складской недвижимости в г. Ростове-на-Дону охарактеризован как активный рынок.

Экспертом проанализированы фактические данные о ценах предложений земельных участков и нежилых зданий. Также эксперт проанализировала основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены с объектами недвижимости из сегмента рынка предложений, установив средние цены продажи 1 кв.м каждого объекта коммерческого предложения, интервал значений стоимости без учета индивидуальных особенностей объектов.

Как следует из экспертного заключения, с учетом исправления технической опечатки в таблице 22, для определения рыночной стоимости земельного участка и объектов недвижимости эксперт использовала сравнительный подход, в рамках которого использовался метод сравнения продаж. От применения затратного и доходного подходов эксперт мотивированно отказалась.

Применяя сравнительный подход при определении рыночной стоимости земельного участка эксперт выбрал три объекта-аналога сопоставимых с объектом экспертизы, максимально схожих и сопоставимых по своим параметрам (таблица 23), произвела расчет рыночной стоимости на указанную судом дату (таблица 24), применив корректировки на различия между ценами предложения и сделок (скидка на торг), на местоположение в пределах города, на расположение относительно «красной линии», на площадь, на инженерные коммуникации. В результате

расчетов, была установлена стоимости 1 кв.м общей площади и рыночная стоимость исследуемого объекта экспертизы.

Для определения рыночной стоимости нежилых зданий эксперт выбрал максимально схожие и сопоставимые по своим параметрам с объектом экспертизы четыре объекта-аналога для здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68 и три объекта-аналога для здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 (таблица 38, 64). Производя расчет рыночной стоимости каждого объекта исследования, применены корректировки на различия между ценами предложения и сделок (торг), на местоположение в пределах города, на площадь, на физическое состояние, на инженерные коммуникации (таблица 39, 65). В результате расчетов установлена стоимость 1 кв.м общей площади и стоимость объектов экспертизы.

В силу действующего законодательства выбор объектов-аналогов относится к компетенции эксперта, обладающего специальными знаниями. Использованный в заключении состав аналогов суд признает экономически обоснованным. Примененные экспертом корректировки соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки, обоснованы.

Из заключения следует, что определенная итоговая рыночная стоимость объектов экспертизы не является произвольной, при оценке объектов соблюдены принципы, предусмотренные федеральными стандартами оценки, заключение базируется на правоустанавливающих документах на объекты исследования; в заключении приведены все необходимые сведения об использовании источников получения информации, содержатся таблицы, расчеты и пояснения к ним.

Объективные выводы дают исчерпывающие ответы на поставленные вопросы, изложенная информация соответствует критериям достаточности и проверяемости. Выводы, содержащиеся в заключении эксперта №14-09/2022 по сравнению с выводами, содержащимися в отчетах об оценке, по мнению суда, являются более аргументированными и убедительными.

Данных о наличии в заключении нарушений, лишающих его доказательственного значения, судом не установлено, ходатайств о проведении дополнительной или повторной экспертизы не поступило.

При таком положении суд приходит к выводу, что административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости земельного участка и нежилых зданий в размерах рыночной стоимости, определенных в результате судебной экспертизы, подлежит удовлетворению.

Датой подачи заявления следует считать дату обращения с соответствующим заявлением о пересмотре кадастровой стоимости в Комиссию, т.е. 2 июня 2022 г.

Рассматривая ходатайство о восстановлении срока для обращения с требованием об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий, суд принимает во внимание следующее.

Часть 3 статьи 245 КАС РФ предусматривает, что административное исковое заявление об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости может быть подано в суд не позднее пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости, если на момент обращения в суд в государственный кадастр недвижимости не внесены результаты определения кадастровой стоимости, полученные при проведении очередной государственной кадастровой оценки, либо сведения, связанные с изменением качественных или количественных характеристик объекта недвижимости, повлекшие изменение его кадастровой стоимости.

Как следует из выписок из ЕГРН о кадастровой стоимости, дата внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости нежилых зданий с кадастровыми номерами 61:44:0050820:68 и 61:44:0050820:66 – 1 января 2018 г.

ООО «Графен» обратилось в суд с административным исковым заявлением 17 августа 2022 г., то есть до истечения пятилетнего срока с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости. Таким образом, срок предусмотренный частью 3 статьи 245 КАС РФ административным истцом не требует восстановления.

При решении вопроса о распределении судебных расходов, суд принимает во внимание, что административное исковое требование направлено на реализацию в судебном порядке имеющегося у административного истца права на установление кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере их рыночной стоимости, определенной с учетом их индивидуальных особенностей. Неправомерность действий или решений административных ответчиков при утверждении результатов определения кадастровой стоимости судом в рамках настоящего дела не устанавливалась.

Установление судом кадастровой стоимости объектов недвижимости равной рыночной не опровергает предполагаемой достоверности ранее установленных результатов кадастровой оценки, даже при наличии разницы между рыночной и кадастровой стоимостью. Доказательств наличия ошибки, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при её применении к конкретным объектам недвижимости, не имеется.

Разница между устанавливаемой судом рыночной стоимостью и кадастровой стоимостью: земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28 – 35,67%, нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66 – 32,60 %, нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68 – 23,09 %, - в рассматриваемом случае, сама по себе, не дает достаточных оснований для суждения о явных методологических или иных ошибках при определении кадастровой стоимости, во многом обусловлена индивидуальными особенностями объектов экспертизы, которые при государственной кадастровой оценке не могли быть учтены в полной мере.

Поскольку право административного истца на пересмотр кадастровой стоимости, равно как и величину рыночной стоимости, установленную в результате проведения судебной экспертизы и признанную судом экономически обоснованной, административные ответчики не оспаривали, против удовлетворения административных исковых требований Правительство Ростовской области, ФКП не возражали, то решение суда по настоящему делу не может расцениваться как принятое против административных ответчиков, не имеющих противоположных с административным истцом юридических интересов.

При таком положении все судебные расходы относятся на административного истца.

ООО «Центр экспертизы и оценки «МИНЕЛЬ» представило в суд счет на оплату стоимости проведенной экспертизы в размере 100 000 руб.

Размер оплаты, по мнению суда, определен экспертным учреждением обоснованно с учетом степени сложности и объема проделанной работы. Названная сумма находится в пределах диапазона сложившихся цен на экспертные услуги подобного рода в регионе.

Общество внесены на лицевой счет по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение открытой Ростовскому областному суду 100 000 руб. в обеспечение расходов на проведение судебной экспертизы. Указанная сумма подлежит перечислению ООО «Центр экспертизы и оценки «МИНЕЛЬ» в счет оплаты за проведенную экспертизу (статья 109 КАС РФ).

На основании изложенного, руководствуясь статьями 175-180, 249, 293 КАС РФ, суд

р е ш и л:

удовлетворить административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Графен» об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости равной рыночной.

Установить кадастровую стоимость земельного участка с кадастровым номером 61:44:0050820:28, площадью 16 155 кв.м, из категории земель населенных пунктов, виды разрешенного использования: магазины (объекты капитального строительства для продажи товаров), обслуживание автотранспорта (постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные), объекты придорожного сервиса, (автозаправочные станции (бензиновые, газовые); автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и



обслуживания автомобилей), адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3, по состоянию на 20 ноября 2019 г. в размере 157 285 000 руб.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 2 июня 2022 г.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:66, площадью 420,4 кв.м, расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3, по состоянию на 1 января 2016 г., в размере 6 089 000 руб.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 2 июня 2022 г.

Установить кадастровую стоимость нежилого здания с кадастровым номером 61:44:0050820:68, площадью 447,8 кв.м., расположенного по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Пойменная, 3, по состоянию на 1 января 2016 г., в размере 11 834 000 руб.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости считать 2 июня 2022 г.

Перечислить обществу с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы и оценки «МИНЕЛЬ» с лицевого счета по учету операций со средствами, поступающими во временное распоряжение открытого Ростовскому областному суду, денежные средства в размере 100 000 рублей за выполненную судебную экспертизу за счет денежных средств, поступивших от общества с ограниченной ответственностью «Графен».

На решение могут быть поданы апелляционные жалобы в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня получения копии решения, в Третий апелляционный суд общей юрисдикции через Ростовский областной суд.

Судья

О.В. Журба

