



О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества «Техуглерод» на нарушение конституционных прав и свобод пунктом 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации

город Санкт-Петербург

1 марта 2011 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей К.В.Арановского, А.И.Бойцова, Н.С.Бондаря, Г.А.Гаджиева, Ю.М.Данилова, Л.М.Жарковой, Г.А.Жилина, С.М.Казанцева, М.И.Клеандрова, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова, Ю.Д.Рудкина, О.С.Хохряковой,

заслушав в пленарном заседании заключение судьи С.М.Казанцева, проводившего на основании статьи 41 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» предварительное изучение жалобы ОАО «Техуглерод»,

у с т а н о в и л :

1. В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации ОАО «Техуглерод» оспаривает конституционность пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей до вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2010 года № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), согласно которому в случаях определения рыночной стоимости

земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

Как следует из представленных Конституционному Суду Российской Федерации материалов, ОАО «Техуглерод» по договору аренды были переданы три земельных участка.

Положением об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и расположенных в городе Омске (утверждено постановлением Правительства Омской области от 29 октября 2008 года № 179-п), предусмотрено, что размер годовой арендной платы за использование земельных участков, предоставленных для строительства, а также земельных участков, право аренды которых приобретается (приобретено) в связи с расположением на нем зданий, строений, сооружений, определяется по формуле с использованием в качестве одного из показателей величины кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, за который производится расчет арендной платы (пункт 3).

Будучи не согласным с кадастровой стоимостью принадлежащих ему на праве аренды земельных участков, определенной в соответствии с постановлением Правительства Омской области от 19 декабря 2007 года № 174-п «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов города Омска в границах кадастрового региона 55:36», ОАО «Техуглерод» обратилось в Омский областной суд с заявлением о признании этого постановления недействующим, а также о признании недостоверными данных, содержащихся в отчете ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов муниципального образования «Город Омск». Решениями Омского областного суда от 19 мая и 11 июня 2009 года, оставленными без изменения кассационными определениями Верховного Суда Российской Федерации от 5 августа и от 16

сентября 2009 года соответственно, в удовлетворении указанных требований ему было отказано.

По мнению заявителя, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, как допускающий такой порядок (методику) исчисления кадастровой стоимости земельных участков, при котором она оказывается выше рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, нарушает конституционные принципы справедливости и соразмерности налогообложения, приводит к необоснованному увеличению налогового бремени по уплате земельного налога, а потому не соответствует статьям 1, 19, 55 и 57 Конституции Российской Федерации.

2. В соответствии со статьей 66 Земельного кодекса Российской Федерации (в оспариваемой заявителем редакции) для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 данной статьи (пункт 2); в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости (пункт 3).

Закрепление в оспариваемом положении статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации двух моделей исчисления кадастровой стоимости земельного участка – либо в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 (действовало до вступления в силу Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), либо путем установления рыночной стоимости, определенной индивидуально для объекта недвижимости, – было обусловлено сложностью стоявших перед законодателем задач в условиях несформированного рынка земли в Российской Федерации.

Такое правовое регулирование, закрепляющее использование для проведения государственной кадастровой оценки земельных участков

главным образом методов массовой оценки, но не исключаящее в некоторых случаях использование индивидуально определенной рыночной стоимости, само по себе не может рассматриваться как нарушение принципа равного налогообложения и не предусматривает возможность дискриминационного и произвольного характера определения налоговой базы по земельному налогу.

Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены существенные изменения в пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации. Данный пункт в новой редакции предусматривает, что в случае определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

Кроме того, Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» был дополнен главой III¹ «Государственная кадастровая оценка», в статье 24¹⁹ которой прямо указывается, что физические и юридические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости земельного участка затрагивают их права и обязанности, вправе оспорить их в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на основании отчета об определении рыночной стоимости данного земельного участка по состоянию на дату, на которую была определена его кадастровая стоимость; в таком случае кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной стоимости, определенной в отчете об оценке.

В связи с указанными изменениями законодательства Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 года № 508) было определено понятие кадастровой стоимости, под которой теперь понимается «установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная

индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности».

Действующее в настоящее время правовое регулирование допускает пересмотр кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости. Вопрос о таком пересмотре должен разрешаться органами исполнительной власти, а при несогласии с их решениями – в судебном порядке. Физические и юридические лица, чьи права и обязанности затрагивают результаты определения кадастровой стоимости земельного участка, в том числе арендаторы земельных участков в случаях, когда кадастровая стоимость используется для расчета годовой арендной платы, не лишены возможности доказывать в суде необоснованность и произвольность отказа органов исполнительной власти от пересмотра кадастровой стоимости земельного участка при определении его рыночной стоимости.

Таким образом, пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации конституционные права заявителя не нарушает, а потому его жалоба, как не отвечающая критериям допустимости обращений в Конституционный Суд Российской Федерации, закрепленным в статьях 96 и 97 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», не может быть принята им к рассмотрению.

Исходя из изложенного и руководствуясь пунктом 2 части первой статьи 43 и частью первой статьи 79 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

о п р е д е л и л :

1. Отказать в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества «Техуглерод», поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», в соответствии с которыми жалоба в Конституционный Суд Российской Федерации признается допустимой.

2. Определение Конституционного Суда Российской Федерации по данной жалобе окончательно и обжалованию не подлежит.

Председатель
Конституционного Суда
Российской Федерации

В.Д.Зорькин

№ 279-О-О