



# О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

## КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

об отказе в принятии к рассмотрению жалобы закрытого акционерного общества «Строительная компания «Строительно-монтажное управление № 4» 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 ЗАО «Строительная компания «Строительно-монтажное управление № 4»,

у с т а н о в и л :

1. В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации ЗАО «Строительная компания «Строительно-монтажное управление № 4» 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 материалов, ЗАО «Строительная компания «Строительно-монтажное управление № 4» по договору аренды был передан земельный участок.

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 принадлежащего ему на праве аренды земельного участка, 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 района 55:36», ЗАО «Строительная компания «Строительно-монтажное управление № 4» 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». Решением Омского областного суда от 18 мая 2009 года, оставленным без изменения кассационным определением Верховного Суда Российской Федерации от 5 августа 2009 года, в удовлетворении указанных требований ему было отказано.

По мнению заявителя, положение пункта 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, как допускающее 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 III<sup>1</sup> «Государственная кадастровая оценка», в статье 24<sup>19</sup> 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 данными 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 закрытого акционерного общества «Строительная компания «Строительно-монтажное управление № 4», поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации».

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

№ 278-О-О