v-05 NPA.qxd 13.05.2008 9:40 Page 311

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа
Постановление
Дело № А21-2860/2007
г. Санкт-Петербург, 13 марта 2008 г.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в составе председательствующего Грачевой И.Л., судей Кадулина А.В. и Сергеевой И.В., при участии от общества с ограниченной ответственностью «СибБалт» генерального директора Бадьялова В.В. (протокол собрания учредителей от 12.01.2006 № 1), от правительства Калининградской области Гудзарика А.А. (доверенность от 28.02.2008),

рассмотрев 12.03.2008 в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СибБалт» на решение Арбитражного суда Калининградской области от 21.12.2007 по делу № А21-2860/2007 (судьи Сычевская С.Н., Генина С.В., Гурьева И.Л.),

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «СибБалт» (далее — ООО «СибБалт») обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением к правительству Калининградской области (далее — правительство) о признании недействующим постановления администрации Калининградской области от 10.01.2003 № 7 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Калининградской области» в части утверждения удельных показателей кадастровой стоимости земель (далее — УПКСЗ) для кадастрового квартала 39:15:14-18-01 в г. Калининграде, в котором располагается принадлежащий заявителю на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 39:15:14-18-01:0023.

К участию в деле в качестве третьих лиц привлечены мэрия Калининграда (далее — мэрия), общество с ограниченной ответственностью «Независимый центр экспертизы и сертификации «Балтэкспертиза» (далее — ООО «Балтэкспертиза»), Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Калининградской области (далее — Управление Роснедвижимости), общество с ограниченной ответственностью «Геоид» (далее — ООО «Геоид»).

Решением от 21.12.2007 в удовлетворении заявленного требования отказано.

В кассационной жалобе ООО «СибБалт» просит отменить решение от 21.12.2007 и принять по делу новый судебный акт. По мнению подателя жалобы, суд неправильно применил нормы материального права и сделал выводы, не соответствующие фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам.

Loaded: 27-04-2024 AMt 03:02:01

v-05 NPA.qxd 13.05.2008 9:40 Page 312

Отзыв на кассационную жалобу не представлен.

В судебном заседании представитель ООО «СибБалт» поддержал доводы жалобы, а представитель правительства просил оставить решение без изменения, считая его законным и обоснованным.

Другие лица, участвующие в деле, извещены надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, однако своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не может служить препятствием для рассмотрения жалобы в их отсутствие.

Законность обжалуемого судебного акта проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, ООО «СибБалт» является собственником земельного участка с кадастровым номером 39:15:14-18-01:0023 площадью 7745 кв. м, расположенного по адресу: Калининград, ул. Подполковника Емельянова — дорога Окружная, кадастровый квартал 39:15:14-18-01.

В 2006 году Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 9 по г. Калининграду по результатам камеральной проверки вынесено и направлено в адрес ООО «СибБалт» решение № 6923 о доначислении данному обществу авансовых платежей по земельному налогу за названный земельный участок за шесть месяцев 2006 г. по состоянию на 30.07.2006. Размер земельного налога определен налоговым органом исходя из кадастровой оценки, представленной Управлением Роснедвижимости, в размере, значительно превышающем сумму, которую ООО «СибБалт» уплачивало ранее.

В целях контроля за правильностью исчисления налоговой базы и правильностью уплаты налогов ООО «СибБалт» по договору от 03.11.2006 поручило независимому оценщику (ООО «Балтэкспертиза») определить рыночную стоимость земельного участка, принадлежащего обществу.

По результатам произведенной оценки (отчет от 14.11.2006) ООО «Балтэкспертиза» определило рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 39:15:14-18-01:0023 на момент покупки участка (11.08.2005) в размере 1 676 800 руб., на момент составления отчета — 2 160 000 руб.

ООО «СибБалт» обратилось с настоящим заявлением в суд, ссылаясь на то, что кадастровая стоимость земельного участка, рассчитанная налоговым органом на основании УПКСЗ, утвержденных постановлением администрации Калининградской области от 10.01.2003 № 7, неверна, поскольку значительно превышает его рыночную стоимость, на основании которой заявитель рассчитывал земельный налог, а следовательно, этот расчет нарушает его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности и возлагает на него неисполнимые финансовые обязательства.

Loaded: 27-04-2024 AMt 03:02:01

v-05 NPA.qxd 13.05.2008 9:40 Page 313

Частью 1 статьи 192 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействующим нормативного правового акта, принятого государственным органом, органом местного самоуправления, иным органом, должностным лицом, если полагают, что оспариваемый акт или отдельные его положения не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности или создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Под нормативным правовым актом понимается изданный в установленном порядке акт управомоченного на то органа государственной власти, органа местного самоуправления или должностного лица, устанавливающий правовые нормы, обязательные для неопределенного круга лиц, рассчитанные на неоднократное применение и действующие независимо от того, возникли или прекратились конкретные правоотношения, предусмотренные актом.

Арбитражный суд пришел к правильному выводу о том, что оспариваемое заявителем в части постановление администрации Калининградской области от 10.01.2003 № 7 относится к числу нормативных правовых актов, поскольку этим актом утверждены показатели кадастровой стоимости земель поселений, куда входят земельные участки, принадлежащие неопределенному кругу лиц, результаты кадастровой оценки имеют длительный срок действия, так как пересмотр результатов кадастровой оценки согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 11.04.2006 № 206 допускается не реже чем один раз в пять лет и не чаще чем один раз в три года, следовательно, для целей налогообложения результаты кадастровой оценки применяются многократно.

Кроме того, утверждение результатов кадастровой оценки земель в форме нормативного правового акта предусмотрено пунктом 3 постановления Правительства Российской Федерации от 25.08.99 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и пунктом 4 статьи 17 Федерального закона от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

Согласно статьям 29 и 191 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дела об оспаривании нормативных правовых актов, затрагивающих права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, подведомственны арбитражному суду только в том случае, если федеральным законом их рассмотрение отнесено к компетенции арбитражного суда.

Несмотря на то что оспаривание нормативных правовых актов, принятых государственным органом субъекта Российской Федерации, не отнесено федеральным законом к компетенции арбитражного суда, Арбитражный суд Калининградской области в связи с отказом Калининградского областного суда принять заявленный спор к рассмотрению и с целью недопущения отказа в

Loaded: 27-04-2024 AMt 03:02:01

v-05 NPA.qxd 13.05.2008 9:40 Page 314

правосудии принял к производству заявление ООО «СибБалт» и рассмотрел его по правилам главы 23 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 4 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел об оспаривании нормативных правовых актов арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельного положения, устанавливает соответствие его федеральному конституционному закону, федеральному закону и иному нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, а также полномочия органа или лица, принявших оспариваемый нормативный правовой акт.

В соответствии с частью 3 статьи 15 Конституции Российской Федерации законы подлежат официальному опубликованию. Неопубликованные законы не применяются. Любые нормативные правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

Текст оспариваемого постановления опубликован в официальном печатном издании «Российская газета» за 31.01.2003 № 19.

Арбитражный суд сделал правильный вывод о том, что опубликование оспариваемого постановления без приложений не является нарушением вышеназванного конституционного принципа, поскольку в отношении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений законом установлен иной специальный порядок их опубликования.

Пунктом 14 статьи 396 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года подлежит доведению до сведения налогоплательщика в порядке, определяемом органами местного самоуправления, не позднее 1 марта этого года.

Комитет муниципального имущества г. Калининграда в газете «Гражданин» за 13—19 апреля 2006 года № 42/43 (932/933) разместил сообщение о наличии и возможности получения в Калининградском территориальном (межрайонном) отделе Управления Роснедвижимости информации о кадастровой стоимости земельных участков по результатам проведенной в г. Калининграде государственной кадастровой оценки.

Кроме того, в 2005 году результаты государственной кадастровой оценки земель Российской Федерации в виде нормативных правовых актов органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и отдельного блока «Интерактивная кадастровая карта» размещены на официальном сайте Роснедвижимости.

Loaded: 27-04-2024 AMt 03:02:01

v-05 NPA.qxd 13.05.2008 9:40 Page 315

В журнале «Кадастровый вестник» № 3, 2006 год — официальном печатном издании Управления Роснедвижимости также была размещена информация по поиску кадастровой стоимости земельных участков.

Такой порядок доведения до сведения налогоплательщиков результатов кадастровой оценки земель поселений обусловлен большим объемом информации, размещение которой в печатном издании технически невозможно и нецелесообразно.

При таких обстоятельствах арбитражный суд обоснованно признал несостоятельным довод заявителя о ненадлежащем опубликовании оспариваемого постановления.

Суд установил, что оспариваемое постановление принято надлежащим органом — администрацией Калининградской области, правопреемником которой в настоящее время является правительство, полномочия которого по утверждению результатов кадастровой оценки земель поселений установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 25.08.99 № 945.

Суд проверил и отклонил как необоснованный довод заявителя о неверном, с нарушением действовавшего на тот момент порядка, расчете УПКСЗ.

Согласно пункту 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Рыночная стоимость в данном случае применена быть не может, поскольку нормативные акты в развитие положений пункта 3 статьи 66 того же Кодекса не приняты, и в законодательстве Российской Федерации не определен процент, который составляет кадастровая стоимость от рыночной.

В соответствии с пунктом 2 статьи 66 названного Кодекса для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Во исполнение постановлений Правительства Российской Федерации от 25.08.99 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» и от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» в целях обоснования налогообложения в 2002 году на территории Калининградской области была проведена государственная кадастровая оценка земель (далее — ГКОЗ) поселений Калининградской области. Генеральным подрядчиком работ по оценке земель выступило ООО «Геоид». Возможность привлечения к названным работам лиц, имеющих лицензию на осуществление оценочной деятельности, предусмотрена в постановлении от 08.04.2000 № 316. Результаты ГКОЗ поселений Калининградской области 25.10.2002 были согласованы комиссией, образованной постановлением администрации Калининградской области от 18.07.2001 № 267 «О государственной кадастровой оценке земель Калининградской области», а также Федеральной

Loaded: 27-04-2024 AMt 03:02:01

v-05 NPA.qxd 13.05.2008 9:40 Page 316

службой земельного кадастра России (далее — Росземкадастр) и рекомендованы к утверждению в установленном порядке. Письмо руководителя Росземкадастра от 09.12.2002 № СС/1108 имеется в материалах дела.

В соответствии с пунктом 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, результаты работ по ГКОЗ поселений утверждены постановлением администрации Калининградской области от 10.01.2003 № 7.

Суд правильно указал, что ни законами Российской Федерации, ни законами Калининградской области, ни иными правовыми актами не предусмотрена обязанность комиссии перепроверять результаты кадастровой оценки.

Работы по ГКОЗ поселений Калининградской области проведены в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/337 (далее — Методика). В письме Министерства юстиции Российской Федерации от 25.11.2002 № 07/11041-ЮД указано, что Методика не нуждается в государственной регистрации.

Методикой предусмотрено использование специального программного обеспечения. Специальное программное обеспечение «Государственная кадастровая оценка земель поселений» выполнено в 2001 году Нижегородским информационным центром «Реформа». Программный комплекс прошел государственные испытания, сертифицирован Росземкадастром и установлен в каждом территориальном органе Росземкадастра, в том числе и в Управлении Роснедвижимости. Методика и названное программное обеспечение составляют единое методическое обеспечение производства работ по определению кадастровой стоимости земель поселений.

Согласно пункту 1.2 Методики она разработана для определения удельных показателей кадастровой стоимости земель поселений в целом и кадастровых кварталов в составе поселений по видам функционального использования земель. Удельные показатели кадастровой стоимости земель служат основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков.

При проведении государственной кадастровой оценки земель поселений по Методике для целей налогообложения предусмотрено определение расчетным путем удельных показателей стоимости одного квадратного метра земли в пределах кадастрового квартала в зависимости от численности населения и видов функционального использования земель, а не оценка конкретных предоставленных определенным гражданам или организациям земельных участков. Суд правильно указал, что, поскольку не существует механизма расчета удельного показателя кадастровой стоимости отдельно взятого участка, перерасчет кадастровой стоимости участка, принадлежащего ООО «СибБалт», не может быть произведен.

Loaded: 27-04-2024 AMt 03:02:01

v-05 NPA.qxd 13.05.2008 9:40 Page 317

Судом установлено, что при проведении кадастровой оценки земель поселений области учитывались анализ рыночной цены недвижимости, информация риэлторских и оценочных фирм, средств массовой информации, данные технических учетов, органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме того, в полномочия арбитражного суда при рассмотрении дела об оспаривании нормативного правового акта в силу части 4 статьи 194 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит проверка методов оценки и порядка расчета УПКСЗ.

При таких обстоятельствах арбитражный суд сделал правильный вывод об отсутствии оснований для удовлетворения заявления ООО «СибБалт».

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Калининградской области от 21.12.2007 по делу № А21-2860/2007 оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «СибБалт» — без удовлетворения.

Председательствующий И.Л. Грачева
Судьи А.В. Кадулин, И.В. Сергеева

Loaded: 27-04-2024 AMt 03:02:01