

Министерство образования и науки Российской Федерации  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ**

**АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ**

Студентки 4 курса 431 группы  
направления 40.03.01 – юриспруденция  
юридического факультета

**Форись Татьяны Васильевны**

Научный руководитель

к.ю.н., доцент

должность, уч.степень, уч.звание

\_\_\_\_\_

подпись, дата

Н.Н. Аверьянова

инициалы, фамилия

Зав.кафедрой

д.ю.н., профессор

должность, уч.степень, уч.звание

\_\_\_\_\_

подпись, дата

Г.Н. Комкова

инициалы, фамилия

Саратов 2017

## Введение

История института платы за землю достаточно молода. Его основное формирование связано с переходом нашей страны к рыночной экономике, когда появляется необходимость в проведении мероприятий по изучению состояния земель, ее охраны, планированию и организации рационального использования земель, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства и многое другое. Подпункт 7 пункта 1 ст. 1 ЗК в императивной форме устанавливает платность использования земли, как один из основополагающих принципов земельного законодательства и гласит, что любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

*Актуальность* выпускной квалификационной работы заключается в том, что формирование института платы за землю до сих пор не завершено, о чем свидетельствуют часто вносимые поправки и изменения в законодательство этой области. Динамичное развитие данного института характеризуется постоянным совершенствованием уже имеющихся и созданием более новых форм взимания обязательных платежей. А сам земельный налог является, своего рода, временным явлением, поскольку, как гласит п.1 ст.65 ЗК РФ, будет отменен с введением в действие налога на недвижимость.

*Целью* данной работы является исследование особенностей правового регулирования платы за землю.

Для достижения указанной цели была предпринята попытка решить следующие *задачи*:

- анализ становления и развития института платы за землю;
- рассмотрение содержания понятий «платность» и «земельный участок»;
- исследование форм платы за землю;
- анализ правового института «налога на недвижимость»;

- выявление проблем при реализации права платы за землю;  
- изучение опыта зарубежных стран в вопросе правового регулирования платы за землю.

**Объектом исследования** является юридический институт, обусловленный общественными отношениями, связанными с установлением платы за землю.

**Предмет исследования** составляет Конституция Российской Федерации, федеральные законы Российской Федерации, акты исполнительных органов государственной власти; положения стратегических политико-правовых документов, регламентирующих отношения в процессе реализации права платы за землю, также законоположения и практика их применения о необоснованном повышении кадастровой стоимости земель, что стало следствием введения земельного налога и арендной платы, о порядке установления и взимания налога на землю и арендной платы.

**Степень научной разработанности.** Тема выпускной квалификационной работы носит комплексный междисциплинарный характер. Общетеоретической основой исследования послужили исследования В.Х. Улюкаева, В.Э. Чуркина, В.В. Нахратова, Д.В. Литвинова, Н.Н. Аверьяновой, Г.Е. Быстров, А.В. Малько, Н.И. Матузова и др.

Методологическую основу работы составляют различные методы, как общенаучные, так и специальные методы научного познания. В частности, диалектический, исторический, метод системного анализа, сравнительно-правовой, формально-юридический, статистический методы.

Теоретическую основу работы составляют труды российских ученых в области конституционного права, образовательного права и общей теории права. Это труды Аверьяновой Н.Н., Быстрова Г.Е., Малько А.В., Бетхер В.А., Гольцблат А. А., Грачевой И.Л., Кириченко Ю. Н., Кириченко Ю. Н., Литвиновой С.А. и др.

Правовая основа работы сформирована на основе Конституции Российской Федерации, федеральных законов, законов Российской

Федерации, международно-правовых документов, указов Президента Российской Федерации, актов федеральных органов государственной власти, законодательства зарубежных стран и др.

Эмпирическую основу работы составили материалы периодической печати, социологических исследований, статистические данные, размещенные в сети Интернет по теме выпускной квалификационной работы.

**Структура** выпускной квалификационной работы обусловлена ее задачами и состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

## Основное содержание работы

Первая глава посвящена правовым основам платы за землю в Российской Федерации. В первом параграфе автором исследуются понятие и цели платности землепользования, а также нормативно-правовая основа этого института.

Статья 1 (п. 1, подпункт 7) Земельного кодекса РФ провозглашает принцип платности использования земли: «платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации».

Отмечается еще и то, что установление платы за землю является базовым принципом существующего земельного права. Однако по нашему мнению принцип платности землепользования на практике зачастую нарушается, и самыми распространенными судебными спорами в этой области являются:

- 1) споры, связанные с нарушением сроков и порядка внесения арендной платы по договорам аренды земельных участков;
- 2) пользование земельным участком без оформления соответствующих документов, что приводит к неосновательному обогащению пользователя;
- 3) споры, связанные с неуплатой земельного налога в порядке и в сроки, которые установлены законодательством.

Анализируя цели платности земли, самыми главными целями введения института платы за землю, на наш взгляд, являются: стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально - экономических условий хозяйствования на землях разного качества и обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах.

Также в параграфе говорится о том, что зачастую реализация принципа платности земли достигает только фискальную ее цель, что

является умалением приоритета земли как значимого компонента окружающей среды и средства производства сельского хозяйства перед использованием земли в качестве объекта налогообложения.

Второй параграф посвящен изучению понятия земельного участка как объекта взимания платы, где особое внимание уделено новому определению земельного участка, которое ввел законодатель и под которым понимает его как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю, что представляет собой недвижимую вещь, являющейся частью земной поверхности и имеющей характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Но несмотря на это, автором резюмируется, что среди большинства ученых-правоведов до сих пор ведутся дискуссии в отношении самого понятия земельного участка и его признаков. Нельзя не согласиться с тем, что большинство конкретных земельных правоотношений возникает в отношении определенного земельного участка – объекта земельных правоотношений. Поэтому законодательство устанавливает несколько существенных требований по оформлению земельного участка:

- 1) участок как объект отношений должен быть индивидуально определен, то есть он должен иметь определенные в соответствии с законодательством и закрепленные в правоустанавливающих и иных документах границы.
- 2) о данном участке также должны быть известны его местоположение, площадь, целевое назначение, разрешенное использование.

Идентификация земельных участков как объекта налогообложения происходит посредством их постановки на кадастровый учет, что регламентируется ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Нововведения коснулись и порядка исчисления налога - теперь в основе исчисления налога лежит не инвентаризационная, а кадастровая стоимость участка. Очевидно, что соответствующее новшество было реализовано

властями с целью увеличения доходной части бюджета государства, поскольку суммы налоговых начислений выросли в разы. Именно это и явилось причиной судебного и административного оспаривания кадастровой стоимости и кадастровой оценки земель. Анализ исследования показал, что такая практика оспаривания является весьма дорогостоящей и не по карману большинству граждан, хотя в большинстве своем заявители доказывают, что установленная государственной оценкой стоимость превышает рыночную порой в разы. О завышенной стоимости говорят и результаты независимых оценщиков. Для урегулирования проблемы кадастровой оценки земель законодатель принял Федеральный закон №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который вступил в силу с 1 января 2017 года. Вступивший в законную силу закон основан на таком принципе, как принцип экономической обоснованности проводимой государственной кадастровой оценки. Он гласит нам о том, что определяя кадастровую стоимость необходимо учитывать рыночные характеристики объектов недвижимости. Этот принцип направлен прежде всего на то, чтобы сократить существующий разрыв между кадастровой и рыночной стоимостями объекта недвижимости. Также для повышения качества процедуры проведения кадастровой оценки земельного участка законодателем вводится такой правовой институт, как институт государственных кадастровых оценщиков, устанавливает положения по общему порядку проведения государственной кадастровой оценки. В параграфе отмечается, что определение кадастровой стоимости участка является обоснованно значимым вопросом, который связан с поступлением налогов в доходную часть региональных и местных бюджетов, а также вопросом, который затрагивает как интересы правообладателей земельных участков, так и публичные интересы, ну а результативность реформы проведения государственной кадастровой оценки покажет будущая правоприменительная практика.

Вторая глава раскрывает формы платы за землю в Российской Федерации. Первый параграф исследует такую форму, как налог, который

является обязательным условием существования и функционирования нашего государства. Статья 57 Конституции Российской Федерации закрепляет обязанность каждого налогоплательщика уплачивать налоги. Законодательные акты, касаемые налогообложения, обязаны быть сформулированными так, чтобы каждый субъект знал о том, какой именно налог он должен оплатить, в какие сроки и в каком порядке. Обязанность по уплате земельного налога у правообладателя земельным участком возникает с момента государственной регистрации законных прав на соответствующую собственность. Помимо лиц, обладающих земельным участком на праве собственности, налогоплательщиками будут являться также лица, которые обладают земельными участками на иных правах – праве постоянного (бессрочного) пользования и праве пожизненного наследуемого владения.

Земельный налог представляет собой временное явление, поскольку будет отменен вследствие введения налога на недвижимость, который разрабатывался Правительством РФ на протяжении десяти лет. По нашему мнению, основоположники данной идеи хотели приблизить Российскую Федерацию к современной модели налогообложения, используемой во многих экономически развитых странах. Также отмечается особая социальная значимость не только предоставляемых налоговых льгот хозяйствующим субъектами, но и освобождение от налогообложения земли, поскольку это является важной гарантией государственного развития и развития экономики.

Второй параграф раскрывает особенности такой формы, как арендная плата. Исходя из положений гражданского законодательства, по договору аренды земли арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, при этом плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованной земли в соответствии с договором, являются его собственностью. Объектом договора аренды земли являются земельные участки, однако существует запрет на передачу в аренду изъятых



из оборота земельных участков, кроме случаев, установленных федеральными законами. Из земель сельскохозяйственного назначения по договору аренды могут быть переданы прошедшие государственной кадастровый учет земельные участки, в том числе земельные участки, которые находятся в долевой собственности. Что касается части земельного участка, то она тоже может стать объектом договора аренды при условии проведения её кадастрового учета и идентификации на плане целого земельного участка. Законодатель также устанавливает различные способы внесения арендной платы, принимающие такие виды, как установленная доля полученных в результате использования арендованного имущества продукции, плодов или доходов, либо предоставление арендатором тех или иных услуг, либо возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества, либо определённых в твёрдой сумме платежей, которые вносятся периодически или единовременно, либо передачи арендатором арендодателю вещи в собственность или аренду, что также обусловлено в договоре. Арендаторами и арендодателями могут выступать как юридические, так и физические лица. Причем ст.22 Земельного кодекса Российской Федерации делает акцент на то, что иностранные лица и лица без гражданства также управомочены иметь земельные участки на праве аренды.

Земельным и гражданским законодательством устанавливаются особые требования к форме договора аренды земельного участка, и такой договор:

- должен быть заключен в письменной форме на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока;

- подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок один год и более;

- заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации независимо от срока, если он предусматривает переход в последующем права собственности на землю к арендатору. Договором

аренды земельного участка могут быть установлены следующие самостоятельные либо связанные между собой формы арендной платы за весь земельный участок или отдельно по каждой из его долей:

- определенные в твердой сумме платежи, вносимые периодически или единовременно;

- установленная доля полученных в результате использования арендованного земельного участка продукции, плодов или доходов; - предоставление арендатором определенных услуг;

- передача арендатором арендодателю обусловленной договором вещи в собственность или в аренду;

- возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества;

- иные формы оплаты аренды земли (например, единовременный платеж за право аренды и периодическая арендная плата).

Законодатель также разрешает заключать дополнительные соглашения без заключения договора аренды и прописывать соответствующий размер арендной платы за пользование земельным участком по согласованной цене, что является результатом двойственного понимания и применения норм. Однако, заметим, что условия, дающие возможность изменить размер арендной платы, которые регулируются по соглашению сторон договора, не во всех случаях являются таковыми и вызывают споры. Двойственность характера наблюдается в возможности пересмотра суммы арендной платы за использование арендованного земельного участка в течение года, но не чаще одного раза.

## Заключение

Подводя итог бакалаврскому исследованию следует отметить, что собственность на землю - это правовая категория.

Право собственности, в том числе и на земельные участки, принято рассматривать в двух аспектах - объективном и субъективном.

В объективном смысле право собственности понимается как совокупность норм, регулирующих данный вид общественных отношений, которые закреплены в различных нормативных актах. Так, например, Конституция РФ в ч.2 ст. 9 определяет, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Т.е. право собственности в объективном смысле - это установленные законодателем правовые нормы, определяющие рамки (границы) возможных действий лиц по присвоению, владению и пользованию всей совокупностью вещей, которые не исключены из гражданского оборота.

В субъективном смысле право собственности понимается как совокупность правомочий конкретного собственника по владению и распоряжению собственностью по своему усмотрению в тех рамках, которые установил законодатель. Право собственности является наиболее абсолютным правом - собственнику противостоит множество не собственников, которые обязаны не препятствовать собственнику в осуществлении своего права собственности при условии, что он не нарушает права и законные интересы других лиц (владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц).

Право собственности на земельные участки имеет свою определенную специфику.

Естественно, что для данного объекта требуется дополнительная правовая защита. Исходя из необходимости такой защиты, законодатель

возлагает на собственника дополнительные обязанности по использованию природных ресурсов, в том числе рациональное использование, ограничение либо особый порядок совершения различных сделок вплоть до полного изъятия из оборота.

Несмотря на то, что содержание права собственности, закрепленное в Гражданском кодексе РФ, исчерпывается «триадой правомочий», в теории права встречаются попытки расширить этот перечень ссылкой на особый субъектный состав – государство. Впервые в теории права в условиях исключительной государственной собственности на землю, опираясь на утверждение, что «цивилистические правомочия по владению, пользованию и распоряжению государственным имуществом не исчерпывают собой всего содержания права собственности, было сконструировано четвертое правомочие государства-собственника – правомочие управления.

В теории права преобладает мнение, что право собственности предоставляет одинаковые возможности всем своим субъектам. Однако следует отметить, что объект и субъект права собственности оказывают влияние на содержание и осуществление правомочий права собственности. Бесспорно, что содержание права собственности, независимо от его субъекта, представляет собой совокупность правомочий владения, пользования и распоряжения. Однако объём и содержание правомочий могут быть различными.

На основании изложенного можно сделать определенные выводы, в частности, что в Российской Федерации в равной степени признается право собственности на землю государства (Российская Федерация), субъектов Федерации, муниципальных образований, юридических и физических лиц. Государство в земельных отношениях выступает в качестве субъекта государственной власти и в качестве собственника земельных участков. От имени государства правомочия собственника осуществляют органы государственной власти в пределах их компетенции.