

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Юридический факультет

Кафедра конституционного и муниципального права

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ В
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

АВТОРЕФЕРАТ БАКАЛАВРСКОЙ РАБОТЫ

студента 4 курса 432 группы
направления подготовки 40.03.01 «Юриспруденция»
юридического факультета

Батыгина Михаила Андреевича

Научный руководитель
д.ю.н, профессор

Н.Н. Аверьянова

Заведующий кафедрой
д.ю.н., профессор

Г.Н. Комкова

Саратов, 2023

Введение

Земля – один из самых важнейших благ материального мира, его ценность выступает главенствующим фундаментом производственных сил и экосистем всего человечества. С помощью земельных ресурсов создаются гарантии стабильного экономического развития на территории Российской Федерации. Земельные правоотношения имеют взаимодействия со всеми аспектами общественной жизни, а также социальной, экологической и экономической политикой.

В России земля имеет особый юридический статус – природные ресурсы охраняются и используются как основа деятельности народов и жизни, на соответствующей территории (ст. 3 ЗК РФ, ст. 9 Конституции РФ); дифференцируется на объекты земельных отношений, земля как природный ресурс, земельные участки и части земельных участков (ст. 6 ЗК РФ); в особых случаях ограничиваются права на землю на определенный или бессрочный срок (ст. 56 ЗК РФ); земля может быть изъята как у граждан и юридических лиц, так и у пользователей земли для общественных либо государственных нужд и т.д.

В Российской Федерации одной из важней задач является урегулирования земельного вопроса в сфере правовых отношений между государством и обществом. Приоритетным значением выступает механизм по распределению землепользования.

Актуальность настоящего исследования обусловлена весьма значимыми факторами:

Во-первых, на территории Российской Федерации наблюдается многообразие форм собственности и распределения земельных правоотношений, которые приводят к абсолютно разному урегулированию платы за землю. На мой взгляд, требуется подробно разъяснить порядок и формы оплаты для того, чтобы предупредить совершение противоправных действий, определить понятие и регулирование земельных участков, а также

тщательно рассмотреть правовые основы платы за землю.

Во-вторых, это особая экономическая ценность данного объекта, ведь земля выступает как основа объектов прав собственности, недвижимого имущества и в целом как природный ресурс, поэтому крайне важно обратить внимание на то, как Российская Федерация регулирует все существующие процессы, связанные с землёй, из чего складывается правовое регулирование платы на землю и какова эффективность его форм.

Цель настоящего исследования состоит в изучении правовой природы форм платы за землю, её практической реализации, фундаментальных основ и эффективности существующей нормативно-правовой регламентации.

Достижению обозначенной цели способствует решение спектра основополагающих **задач**, среди которых можно выделить следующие:

- представить землю как объект земельных правоотношений, определить её основные цели,

- раскрытие специфики нормативно-правового регулирования права собственности, форм и его элементных составляющих, изучения научных классификаций;

- определение системы органов государственной власти, ответственных за осуществления распределения земельного налога, арендных правоотношений и выкупной цены земельного участка, а также регламентация деятельности обозначенных органов;

- проанализировать проблемы правоприменительной практики правового регулирования платы за землю в зарубежных странах, провести сравнительный анализ, рассмотреть элементы правоотношения в сфере использования земли.

- выявление существующей проблематики в рамках применения платности землепользования и объектов платы за землю

Объект исследования – система общественных отношений, которые складываются в процессе применения правовых основ платы за землю и его форм.

Предмет работы – специфика и правовая природа платы за землю.

Методологическую основу исследования составляют диалектические методы познания, а также частно-научные методы познания, такие как синтез и анализ. В работе использованы специально-юридические методы, а именно сравнительно-правовой и формально-юридический.

Степень научной разработанности темы исследования весьма высока. Проблематике в юридическом спектре платы за землю посвящены труды таких учёных, как М.Н. Бондарь, Л.М. Батталова, А.И. Гребенников, М.М. Бринчук, Н.В. Герасименко, Б.В. Ерофеев, Д.В. Добрачёв и иные.

Общие основы землепользования рассматриваются в трудах учёных Н.Н. Аверьяновой, И.О. Красновой, В.В. Солдатенковым, Е.А. Киндеевой, И.Г. Агановой и других.

Работа состоит из введения, двух глав, объединяющих в себя 6 параграфов, заключения и библиографического списка.

Основное содержание работы

В параграфе 1.1 «Понятие и цели платности» Главы 1 «Правовые основы платы за землю в Российской Федерации» исследуется законодательное и научное обоснование понятия и целей платности.

Земельным кодексом Российской Федерации закрепляется положение, согласно которому каждое использование земли в Российской Федерации реализуется за плату, за исключением тех случаев, которые были установлены федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Земельное право выделяет принцип платности как один из самостоятельных регулятивных принципов. Он имеет взаимосвязь с принципами гражданского права, налогового права, экологического права и другими. Благодаря принципу платности, общественные отношения в сфере покупки земельного участка стали гораздо обширнее.

Нужно отметить, что это эффективный фундаментальный принцип земельного права, вытекающий из признания в России рыночных земельных отношений, основанных на разнообразных формах собственности землепользования, обеспечивающий рациональное и эффективное землепользование в интересах народов, проживающих на соответствующей территории.

В параграфе 1.2 «Земельные участки как объекты права за землю» исследуется правовой статус земельного участка.

Земельный участок представляет собой определенную часть земной поверхности на территории Российской Федерации. Он, как объект права на землю, является недвижимой вещью.

Земельные участки образуются при объединении, разделе, перераспределении или выделе земельных участков. Их преобразование может идти как от государственной собственности, так и от муниципальной. Появление таких земельных участков не должно приводить к «вкрапливанию», изломанности

границ, вклиниванию, чересполосице, невозможности рационального использования других земель для их целевых предназначений, а также не должно нарушать законы Земельного кодекса РФ.

Важным стоит отметить примечания о существовании частей земельного участка. Часть земельного участка – это доля части земельного участка, в которую входит определенная площадь, которая может быть отграничена на территории и превращена в объект (самостоятельный) гражданского оборота. Схема участка должна быть зафиксирована в плане о кадастровой территории. Земельные участки основываются на принципе платности, который установлен Земельным законодательством Российской Федерации. Любое использование земли должно осуществляться за плату, за исключением перечня в федеральных законах и субъектов Российской Федерации.

Необходимо отметить, что у земельного участка, как объекта недвижимости имеются различные характеристики, например: местонахождение объекта, его общая площадь, конец границ и другие. У каждого земельного участка в базе хранится свой предназначенный кадастровый номер, с помощью которого можно узнать всю информацию о участке и его экономической оценке, но стоит заметить, что даже сейчас они не становятся объектом налогообложения или уплаты арендной платы.

Таким образом мы приходим к выводу о том, что земельные участки как объекты платы за землю нужны для того, чтобы обеспечить государству благоприятную среду для взимания денежных средств на территории Российской Федерации, что позитивно с позиции эффективности влияет на бюджет современной России. Платность является ключевым механизмом для ведения стойкой внутренней политики в нынешних условиях. Ведь если в Российской Федерации будут отсутствовать обязательные платежи, то это будет неисправимым нарушением всей системы права.

В параграфе 1.3 «Правовое регулирование платы за землю в зарубежных странах» исследуются базовые основы земельных участков в зарубежных странах.

Земельная политика множества стран, которая отвечает за принцип

платности, в первую очередь имеет закрепление на конституционном уровне. Основой формирования конституционных моделей земельно-правового устройства зарубежных стран должна выступать та общественноэкономическая формация, которая сложилась в государстве.

ФРГ, Италия и Франция стали использовать тотальный контроль за частными лицами путём походного налога. Данный налог складывается из совокупности дохода физического лица, также суммируется с доходов от продажи земельных участков, предпринимательской деятельности и так далее. Так, с 1939 года в Италии функционирует земельный кадастр. Земельные участки дифференцировались с качеством земли-парцеллы, существовало всего три вида таких земель. Таким образом определялась нормативная цена любого земельного участка на территории Италии.

На примере ФРГ можно сделать вывод о том, что государственный контроль набирает всё более масштабный оборот, так как обычная переоценка земельного участка обязана проводится не реже пяти лет или несколько раз в пять лет. Окончательная цена за земельный участок в ФРГ принадлежит собственнику, но, чтобы была возможность продать недвижимость за рыночную или выше рыночной цену, необходимо провести профессиональную оценку со стороны государства, а именно изучить почву и её качество, геолокацию участка и так далее. Если собственник владеет лесными территориями, то нужно обязательно получить разрешения об их продаже у местных властей и администрации, так как будущий землевладелец может уничтожить лес и использовать его в своих личных целях. Единственное преимущество по продаже земельных участков остаётся у религиозных общин, так как государство не занимается контролем их продаж, а цены на такие участки складываются за последние несколько лет.

Таким образом, Европейская часть основывается на регулярном контроле со стороны органов власти, тем не менее собственники земельных участков не испытывают проблемы с продажей и количеством налогов. Приемлемые ставки позволяют без труда осуществлять как покупку, так и продажу.

Государственная политика США берёт в себя все виды оплаты от

предыдущих стран и даёт возможность собственникам самостоятельно регулировать цену за земельные участки. В основном будущие землепользователи не пользуются арендой, а покупают земельные участки в кредит под небольшой процент (5-8 процентов в год), таким образом собственник отдаёт первоначальный взнос в размере пятнадцати процентов и выплачивает остальную сумму в течении половины жизни.

В столице США (Вашингтон) больше половины земли находится в государственной собственности, так как в городе расположены важнейшие военные и силовые подразделения всей страны. Коммерческая деятельность в городе практически отсутствует, тем временем в Бостоне большое количество собственности принадлежит гражданам. Рыночная цена одного земельного участка будет зависеть от спроса желающих приобрести такую землю.

Российская Федерация является одной из самых уникальных стран мира, что делает её универсальной страной по решению земельного вопроса. Опыт Европейских стран не должен обходить стороной нашу страну, так как реализации земельной политики зарубежных стран поможет не совершать ошибки в сфере регулирования земельных правоотношений

В параграфе 2.1 «Земельный налог» Главы 2 «Формы платы за землю» исследуется механизм по управлению земельным налогом.

Земельный налог – это обязательный безвозмездный платеж, который обязаны уплачивать физические и юридические лица. Российская Федерация располагает колоссальными земельными ресурсами, которые подлежат оценке, как важнейшей части национального богатства. Бесплатность и обезличенность земли приведут к их неэффективному использованию.

Важнейшей целью земельного налога является деление на категории и формы собственности. Статистика Российской Федерации за 2017 год показывает, что выделяется всего четыре категории земель: земли, которые входят в государственную собственность; земли, которые входят в муниципальную собственность; земли, которые входят в собственность граждан и земли, которые входят в собственность юридическими лицами. Самую маленькую площадь по

категориям земель занимают юридические лица (1,5 процента), затем идут граждане РФ, занимающие (7,7 процента), а самую большую площадь занимают муниципальные и государственные органы власти (91,2 процента). Особую ценность в земельном фонде РФ представляют земли сельскохозяйственного назначения, которые находятся в: муниципальной и государственной собственности – 66,7 процентов, в гражданской собственности - 28,3 процента и у юридических лиц – 3 процента. В структуре земель, которые находятся в муниципальной и государственной собственности, преобладают земли, доля которых составляет 65,8 процентов от общих категорий всех земель.

Основным поступлениям в местные бюджеты являются платежи за земельные участки с недвижимости физических лиц и организаций. Наибольший вес (удельный) занимает поступления от организаций, они колеблются и занимают интервал 73,8 процента в 2014 году и до 55,5 процента в 2018 году. Землепользование обеспечило платность, таким образом увеличение объёма поступлений денежных средств с земельного налога физических лиц в местный бюджет за данный период составляет 27,8 миллиардов рублей.

Следует отметить тенденцию к снижению количества земельных участков, по которым не была проведена кадастровая оценка, но также «остро сохраняется» проблема с оформлением по целевому назначению сельскохозяйственной земли, находящейся в общей долевой собственности. Такая проблема существует и в настоящее время, об этом говорит довольно обширная арбитражная практика. Теоретическая и практическая проблема создаётся между нормативной величиной дохода и доходностью земельного участка.

Таким образом земельный налог стабильно пополняет бюджет государственных и муниципальных органов власти. Налоговое обложение стимулирует систему Российской Федерации, что способствует совершенствованию решения различных проблем в сфере земельных правоотношений. Необходимо выделить то, что земельный налог сможет стать единым только тогда, когда земельное законодательство будет преобразовано с налоговым.

В параграфе 2.2 «Арендная плата» исследуется порядок подготовки и заключения соглашения о заключении арендных правоотношений.

Арендная плата за земельный участок регулируется законами всех уровней власти (местным, федеральным, региональным) и является одним из самодостаточных правовых институтов.

Порядок и определение арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности и представленные в аренду без торгов содержатся в актах местного самоуправления. Один из основных принципов, касающихся размера арендной платы, является принцип предсказуемости по расчету земельной арендной платы, в соответствии с которым органы местного самоуправления могут определять расчеты земельной платы за аренду и случаи, в которых возможно осуществить пересмотр размера арендной платы в порядке (одностороннем) по требованию арендодателя.

Необходимо отметить, что существует образец для точного высчитывания годовой аренды по формуле: C – ставка за аренду земельного участка, $КС$ – кадастровая стоимость, $АП$ – ежегодный платеж за земельный участок, $АП = C \times КС$. Также автор пишет о том, что муниципальный орган власти вправе создать индивидуальную формулу высчитывания для своих земельных участков, находящихся в собственности муниципалитета.

Государственная политика Российской Федерации нацелена на повышения привлекательности инвестиций в аренду земельных участков, поэтому для эффективного продвижения необходимо усиливать права и гарантии арендатора. Для достижения баланса между частными и публичными интересами арендатору нужно выполнять мероприятия по охране арендованной земли за счет собственных средств, добросовестно использовать земельный участок, в свою очередь арендодатель своевременно и поэтапно снижает стоимость аренды.

Таким образом, в Российской Федерации важно соблюдать единство всех общих принципов заключения договора аренды земельных участков. Важно отметить, что необходимость адекватного осознания и истолкования смысла закона в каждом конкретном случае требует от судьи профессионально высокого

уровня интеллекта и нравственности, а государственная земельная политика в Российской Федерации должна быть основана на инвестиционной привлекательности земельных отношений, необходимо усиливать права и гарантии арендаторов.

В параграфе 2.3 «Выкупная цена при предоставлении в собственность земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» исследуется специальная выкупная цена, находящиеся в государственной.

Специальная выкупная цена земельного участка – это цена, по которой земельный участок приобретает из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности без проведения земельных торгов. Так, в новой редакции законодатель сделал попытку систематизировать положение об определении специальной выкупной цены статья 39.4. «Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

С 1 марта 2015 года основание на приобретения права земельного участка устанавливается не федеральным законом, а складывается из унификации собственника земли либо органом субъекта РФ, в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. Такие полномочия будут ложиться на исполнительную власть, а размер специальной выкупной цены будет закрепляться в подзаконных актах. Однако существуют случаи, когда специальная выкупная цена будет регламентироваться особым образом в законодательстве Российской Федерации.

Такая цена устанавливается исключительно в особых случаях земельных правоотношений и определенных земельных участков, её размер ниже, чем специальная выкупная цена, поэтому её можно отнести к особому виду специальной выкупной цены – «льготная выкупная цена».

Льготная выкупная цена при приватизации земельных участков сельскохозяйственного назначения предусмотрена только в случае его выкупа фермерским хозяйством или сельскохозяйственной организацией, использующим такой земельный участок. Специальными требованиями в таком случае являются

обстоятельства, по которым земельный участок должен быть выделен в счет земельных долей, находящихся в муниципальной собственности. Льготная выкупная цена данного участка устанавливается не более 15 процентов от его кадастровой стоимости.

Подводя итог рассмотрению специальной выкупной цены земельного участка, стоит сказать, что роль органов власти в данном процессе является решающей. Государство полностью контролирует порядок, процедуру и основания определения специальной выкупной цены земельного участка, поскольку она устанавливается в нормативных актах, причем как в законах, так и подзаконных актах.

Заключение

Обобщив и проанализировав действующие общетеоретические положения, следует сделать вывод о том, что главным и наиболее значимым способом обеспечения платности является использования земли в различных её формах. Земля соответствует ключевым объективно обусловленным элементам юридического и экономического управления земельными ресурсами. Она позволяет активизировать деятельность землепользователей в части её рационального использования и охраны.

Целью введения платы за землю является стимулирования рационального использования земли, а также выравнивания социально-экономических условий хозяйства на землях разного качества, повышения плодородия почв, осуществления охраны и освоения земель, формирования специализированных фондов финансирования таких мероприятий и обеспечения развития инфраструктуры в городах и населённых пунктах Российской Федерации.

Механизм реализации платы за землю берёт своё начало из основополагающих идей, а именно основного закона – Конституции РФ.

Следует акцентировать внимания на том, что с каждым годом растёт количество землепользователей, что приводит к постоянному и необходимому усовершенствованию системы по регулированию платы за землю. Очевидно, что имеет место ряд факторов, которые выступают препятствием для дальнейшего

совершенствования системы.

К таковым относятся следующие:

- отсутствие последовательности и стабильности мер по обеспечению платы за землю;
- низкий уровень просвещения землепользователей в области земельного законодательства;
- невозможность обеспечения своевременного контроля, в области земельных правоотношений связанных с неплатежеспособностью субъектов;
- иные факторы.

Таким образом, на данном этапе своего развития, регулирования платы за землю нуждается в более детальной регламентации. Требуется узконаправленная проработка и утверждения основной тактики взаимодействия землепользователей с государственными органами и иными структурами власти, что будет способствовать эффективному реагированию и принятию соответствующих мер способных улучшить положения землепользователей Российской Федерации.