

Умеренко Ю.А.
Институт платы за землю: состояние и проблемы

В статье рассматривается вопрос, касающийся института земельного права – платы за землю, в том числе дается характеристика его современному состоянию, а также раскрываются и анализируются некоторые проблемы правоприменительной практики.

Статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее — Земельный кодекс Российской Федерации) провозглашает в качестве одного из принципов земельного законодательства Российской Федерации принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Данный принцип и совокупность существующих норм законодательства Российской Федерации, регулирующих однородные общественные отношения в сфере платы за землю, образуют самостоятельный институт земельного права — институт платы за землю, который занимает ключевое место во всей системе земельных правоотношений, так как от эффективности работы данного правового института в немалой степени зависит развитие земельного рынка Российской Федерации на современном этапе, а также пополняемость бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Институт платы за землю начал формироваться в эпоху перехода Российской Федерации к рыночной экономике, однако формирование данного института земельного права не завершено, о чем свидетельствуют вносимые изменения в законодательство Российской Федерации в рассматриваемой сфере.

Впервые плата за землю была предусмотрена Основами законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, принятыми ВС СССР 28 февраля 1990 г. В РСФСР плата за землю (земельный налог, арендная плата за землю и плата за приобретение земли в собственность) была установлена положениями Земельного кодекса РСФСР, утвержденного ВС РСФСР

25 апреля 1991 г. № 1103-1, которые были конкретизированы в Законе Российской Федерации от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю». К настоящему моменту практически все нормы Закона Российской Федерации от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» утратили силу, в связи с их несоответствием принятым позднее нормативно-правовым актам.

Введение платы за землю преследовало своей целью стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, а также выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества и обеспечение развития соответствующей инфраструктуры.

Законодательное установление размера платы за землю предотвращало возможность проявления субъективного усмотрения со стороны государственных органов при реализации принципа платности за использование земли в пределах их полномочий, не создавало основы для возникновения массовых конфликтов частных интересов с публичными, не стимулировало обладателей прав на землю к такому же массовому

обращению в суд за защитой своих прав, но и не отражало в полной мере дифференциацию экономической ценности земли на огромной территории нашей страны, в том числе с учетом целевого назначения соответствующих земельных участков.

Рациональное использование земель возможно только при условии равновесной реализации двух отраслевых принципов права — это платность использования земли и экономически обоснованное налогообложение земли, которое вытекает из пункта 3 статьи 3 Налогового кодекса Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ, согласно которому налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными.

Плата за землю, устанавливаемая вне зависимости от факта ведения деятельности на земельном участке, стимулирует правообладателей к эффективному использованию земельных участков с максимальным социально-экономическим эффектом.

Вместе с тем необоснованное налогообложение земли, являющееся производным от неверно установленной налоговой базы земельного налога, снижает коммерческую привлекательность земельных участков, что приводит к отказу от ведения деятельности в пределах отдельных территорий, что в конечном счете негативно сказывается на развитии земельного рынка Российской Федерации, в связи с чем в современных условиях поиск наиболее эффективных механизмов оценки и платы за землю приобретает особую значимость и актуальность.

Принцип платности землепользования находит свое отражение в пункте 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, согласно которому использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Согласно пункту 2 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии с пунктом 1 статьи 387 Налогового кодекса Российской Федерации от 05 августа 2000 г. № 117-ФЗ (далее — Налоговый кодекс Российской Федерации), земельный налог устанавливается данным кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с данным кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

Пунктом 1 статьи 388 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, признаваемыми объектом налогообложения, в соответствии со статьей 389 настоящего кодекса, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, если иное не установлено настоящим пунктом.

В пункте 1 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации указано, что объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения — Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог.

Следует отметить, что в городах федерального значения — Москве и Санкт-Петербурге существует ряд особенностей в правовом регулировании установления земельного налога.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 389 Налогового кодекса Российской Федерации не признаются объектом налогообложения:

- 1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- 3) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;
- 4) земельные участки из состава земель лесного фонда;
- 5) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда.

Таким образом, лица, обладающие земельными участками на вещном праве, уплачивают земельный налог, за исключением вышеуказанных случаев, а также иных случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а лица, владеющие и пользующиеся земельными участками в рамках обязательственных правоотношений, уплачивают арендную плату, за исключением соответствующих случаев.

В пункте 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации отражено, что за земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются, соответственно, Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Таким образом, в настоящий момент существуют две формы платы за землю: земельный налог и арендная плата, которые можно охарактеризовать как субинституты рассматриваемого правового института, составляющие его стержневую основу, и которые непосредственно взаимодействуют между собой.

Однако в этой связи встает вопрос о месте в институте платы за землю – платы за сервитут.

В соответствии с пунктом 1 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (далее — Гражданский кодекс Российской Федерации), собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Оставаясь собственником вещи, сохраняя правомочия по владению, пользованию и распоряжению ею, собственник ограничен в своих возможностях необходимостью претерпевать действия сервитуария, определенные условиями установления сервитута, так как сервитуарий ограниченно пользуется соответствующей вещью.

В пункте 5 статьи 274 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ указано, что собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком.

Согласно пункту 2.1. Временных Методических рекомендаций по оценке соразмерной платы за сервитут, утвержденных приказом Росземкадастра от 17 марта 2004 г., сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

При этом в пункте 2.2. вышеуказанных рекомендаций отражено, что величина соразмерной платы за сервитут определяется как размер убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута и рассчитывается путем сложения:

- размера реального ущерба, рассчитываемого без учета размера реального ущерба, который причинен собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- размера упущенной выгоды, рассчитываемого без учета размера упущенной выгоды, которая причинена собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами;
- размера убытков, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

Таким образом, можно сделать вывод, что плата за сервитут является самостоятельным видом платы за землю, образующим самостоятельный субинститут рассматриваемого правового института, так как формулировка «предоставление права ограниченного

пользования соседним участком» предполагает непосредственное использование земельного участка для определенных целей, то есть фактически речь идет об ограниченном землепользовании.

Б.Д. Завидов справедливо отмечает, что, во-первых, земельный сервитут определяется двояко: с одной стороны, как право на ограниченное пользование чужим земельным участком, с другой стороны, как некоторое ограничение права собственника (владельца, пользователя или арендатора) данного участка в пользу других лиц.

Во-вторых, земельный сервитут примечателен своей практической направленностью. Он необходим для прохода, проезда, прокладки трубопровода, для прогона скота, установки телефонных столбов и во многих других случаях.

Однако буквальное содержание статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации выводит плату за сервитут из пределов правового регулирования рассматриваемого института, что представляется не соответствующим фактическому положению дел с учетом системно-логического толкования иных норм Земельного кодекса Российской Федерации и Гражданского кодекса Российской Федерации.

В этой связи можно констатировать факт противоречия статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации принципу платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, одновременно можно утверждать о необходимости внесения изменений в статью 65 Земельного кодекса Российской Федерации в соответствующей части.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, был утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», то есть практически спустя 8 лет после вступления в законную силу Земельного кодекса Российской Федерации, что свидетельствует о непоследовательности законодателя в развитии земельных правоотношений.

Данным нормативно-правовым актом закреплены основные принципы определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые в равной степени распространяются на все публично-правовые образования и которые должны последовательно реализовываться с целью недопущения постановки хозяйствующих субъектов в неравное экономическое положение, что в конечном итоге может негативно отразиться на развитии конкуренции в Российской Федерации.

В частности, вышеуказанным нормативно-правовым актом провозглашаются следующие принципы:

— Принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в

которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

— Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

— Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

— Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

— Принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Вышеуказанные принципы можно рассматривать как некую детализацию и конкретизацию принципа платности землепользования, закрепленного в статье 1 Земельного кодекса Российской Федерации. Роль и значение данных принципов трудно переоценить, так как они отражают существенные идеи и исходные постулаты определения размера арендной платы, объективно учитывающие субъектный состав арендаторов земельных участков, цели использования земельных участков, доходность использования земельных участков и иные значимые факторы.

Однако данные принципы не всегда и в полной мере реализуются публично-правовыми образованиями в процессе правоприменительной практики.

Их воплощение в нормативно-правовых актах на практике носит различный характер, что приводит к необоснованным экономическим нагрузкам на арендаторов земельных участков, находящихся в собственности публично-правовых образований либо земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно пункту 2 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 (далее — Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации), размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территории Российской Федерации, определяется федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими в отношении таких земельных участков полномочия собственника, если иное не установлено федеральными законами, одним из следующих способов:

- а) на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- б) по результатам торгов (конкурсов, аукционов);

в) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;

г) на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Данные способы определения размера арендной платы являются исчерпывающими, при этом можно констатировать, что арендная плата за землю, как субинститут рассматриваемого правового института платы за землю имеет разветвленную, дифференцированную структуру, обусловленную особенностями субъектного состава правообладателей земельных участков, а также спецификой осуществляемой на земельных участках деятельности.

Такие формы определения размера арендной платы как по результатам торгов (конкурсов, аукционов) и на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, являются смежными и имеют схожую правовую природу, так как по смыслу статьи 8 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду.

Таким образом, в обоих вышеуказанных случаях основой для определения размера арендной платы служит отчет независимого оценщика об оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка, находящегося в собственности публично-правового образования, однако при определении размера арендной платы по результатам торгов ее размер может быть значительно выше арендной платы, определенной на основании отчета независимого оценщика, что обусловлено рыночной востребованностью соответствующего земельного участка в силу присущих особым экономическим характеристикам (местоположение, наличие развитой инфраструктуры, вид разрешенного использования земельного участка и т.д.).

Данный факт также отражен в пункте 4 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, согласно которому в случае если право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, на торгах (конкурсах, аукционах), то арендная плата определяется по результатам таких торгов (конкурсов, аукционов).

Определение размера арендной платы за земельные участки на основании кадастровой стоимости земельных участков является довольно распространенным способом определения размера арендной платы.

В подобных случаях установление размера арендной платы осуществляется в процентах от кадастровой стоимости земельных участков и, как правило, связано с

наличием особых правовых оснований к числу которых, в частности, можно отнести: переоформление ранее возникших прав, ограничение оборотоспособности земельных участков, нахождение на земельном участке объектов недвижимого имущества и т.д.

В подобных случаях размер арендной платы зависит непосредственно от размера кадастровой стоимости земельного участка, в связи с чем правовое регулирование порядка определения кадастровой стоимости земельных участков должно быть прозрачным и обеспечивать оптимальное сочетание частных и публичных интересов с целью обеспечения и стимулирования развития земельного рынка Российской Федерации.

Согласно пункту 2 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08 апреля 2000 г. № 316 (далее — Правила проведения государственной кадастровой оценки земель), государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения.

В пункте 3 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель установлено, что государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет.

Таким образом, государственная кадастровая оценка земель может проводиться ежегодно, при этом ежегодный пересмотр кадастровой стоимости земельного участка потенциально может привести к увеличению размера арендной платы и, следовательно, негативно отразиться на финансово-экономической деятельности арендаторов. При таких условиях для арендаторов земельных участков затрудняется планирование размеров предстоящих арендных платежей, что можно рассматривать как опосредованное нарушение принципов предсказуемости расчета размера арендной платы и предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в этой связи представляется необходимым более четко закрепить периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель, ее условия и предельные размеры изменения кадастровой стоимости.

В соответствии с пунктом 12 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке. В связи с чем для арендаторов земельных участков, в случае если они не согласны с результатами проведенной кадастровой оценки земель, исключаются иные способы защиты своих субъективных гражданских прав и законных интересов.

Однако представляется целесообразным внести изменения в части возможности обжалования заинтересованными лицами результатов государственной кадастровой оценки земель в административном порядке.

Также является распространенным определением размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности на основании ставок арендной платы либо методических указаний по ее расчету, утвержденных Министерством экономического развития Российской Федерации. В подобных случаях устанавливаются фиксированные ставки арендной платы за определенную единицу площади земельного участка, которые дифференцируются только по субъектам

Российской Федерации, то есть по территориальному критерию, однако в ряде случаев подобные ставки индексируется на величину, равную прогнозируемому уровню инфляции.

Определение размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, подобным способом основывается на социальной значимости объектов, которые расположены на соответствующих земельных участках (например, земельные участки, предназначенные для инфраструктуры железнодорожного транспорта общего и необщего пользования, линий электропередачи, линий связи, в том числе линейно-кабельных сооружений, аэродромов, вертодромов и посадочных площадок, аэропортов, объектов единой системы организации воздушного движения и т.д.).

Вместе с тем Минэкономразвития России во исполнение постановления Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, в ряде случаев до настоящего момента не установлены ставки арендной платы в отношении земельных участков, на которых расположены объекты соответствующей инфраструктуры, что приводит к необоснованным финансовым нагрузкам на правообладателей объектов соответствующей инфраструктуры, так как, согласно пункту 6 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, в подобных случаях арендная плата рассчитывается на основании рыночной стоимости земельного участка, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, что дестимулирует процесс приведения земельных правоотношений в соответствие с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, арендная плата за пользование земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации и расположенными за пределами территории Российской Федерации, взимается исходя из рыночной стоимости этих земельных участков, с учетом права страны, где такие земельные участки находятся, если международными договорами не установлено иное.

В этой связи правовой анализ зарубежных механизмов оценки земель и определения размеров платы за их использование, в том числе анализ опыта зарубежных государств в сфере установления платы за землю, потенциально может стать источником для нововведений в российское законодательство с целью обеспечения прогрессивного развития земельных правоотношений.

Пункт 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, в ряде случаев определяет, что арендная плата определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в процентах, в частности, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на земельные участки.

Пункт 5 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, определяет случаи, когда арендная плата рассчитывается в соответствии со

ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Минэкономразвития России.

В процессе правоприменительной практики возникают ситуации, например, когда собственники нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов аналогичного назначения ранее переоформили право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды, при этом размер арендной платы установлен в процентах от кадастровой стоимости земельных участков, однако впоследствии Минэкономразвития России были утверждены в установленном порядке ставки арендной платы за земельные участки, на которых расположены такие объекты.

В этой связи встает вопрос: каким образом рассчитывать арендную плату в подобных случаях?

Публично-правовые образования с целью максимизации пополнения бюджетов в подобных случаях отказывают в пересмотре размера арендной платы, что приводит к нарушению прав и законных интересов соответствующих арендаторов и вынуждает их обращаться в суд за защитой своих субъективных гражданских прав и интересов.

Вместе с тем представляется, что с учетом совокупности вышеуказанных принципов определения арендной платы размер арендной платы, с учетом социальной и стратегической значимости расположенных на земельных участках объектов недвижимого имущества, в подобных случаях должен рассчитываться по минимальным ставкам. При этом во всех случаях необходимо учитывать условия заключенных договоров аренды земельных участков.

Согласно пункту 2 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность; религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 01 июля 2012 г. в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений.

При этом по смыслу статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», предоставление в собственность земельных участков осуществляется по льготным ценам — в процентах от кадастровой стоимости.

Однако правовые механизмы определения кадастровой стоимости земель, находящихся в собственности публично-правовых образований, как отмечалось выше, имеют недостатки, которые оказывают дестимулирующее воздействие на развитие рынка

земельных ресурсов и процесс приведения земельных правоотношений в соответствие с законодательством Российской Федерации.

Подобное положение дел зачастую не соответствует имущественным интересам публично-правовых образований и не позволяет обеспечить оптимальную пополняемость бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также обеспечить оптимальное сочетание частных и публичных интересов.

На практике довольно часто возникает ситуация, когда в ходе конкурсного производства в рамках процедур банкротства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г.

№ 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» заинтересованными лицами приобретаются объекты недвижимого имущества, ранее закрепленные на соответствующем вещном праве унитарными предприятиями.

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

После государственной регистрации перехода права собственности на соответствующие объекты недвижимого имущества их новые собственники на основании вышеуказанных норм обращаются в уполномоченные органы с заявлениями о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования путем предоставления земельных участков в собственность. При этом выкупная стоимость земельных участков в подобных случаях определяется в процентах от кадастровой стоимости, в связи с чем является незначительной, так как не учитывает в полной мере рыночную стоимость земельных участков. После приобретения земельных участков в собственность по льготной цене, как правило, осуществляется их отчуждение третьим лицам по рыночной стоимости.

Подобная схема является весьма распространенной при процедурах банкротства сельскохозяйственных организаций, которые обладают огромным количеством земельных участков, а при ее реализации публично-правовые образования недополучают весьма значительные доходы, что представляется неправильным, в связи с чем можно говорить о необходимости пересмотра законодательства Российской Федерации в данной части и внесения соответствующих изменений.

Подводя итог изложенному, можно сделать вывод, что институту платы за землю объективно присуще наличие ряда проблем как теоретического, так и практического характера.

Сложность вышеуказанного института заключается в том, что он в совокупности является межотраслевым институтом, непосредственно касающимся земельного, гражданского, налогового, административного, предпринимательского и иных отраслей права, в связи с чем его дальнейшее развитие предполагает необходимость полной и всесторонней проработки с точки зрения вышеуказанных отраслей права.

Совершенствование и дальнейшее развитие правовых механизмов определения платы за землю в современных условиях приобретает особую значимость и актуальность, так как от решения данной проблемы в немалой степени зависит качество и динамика развития российского рынка земельных ресурсов, что в конечном итоге сказывается на всей российской экономике, в силу того, что земля традиционно рассматривается как один из основополагающих факторов экономического роста.

Разбалансированность существующих механизмов оценки земель и определения размеров платы за землепользование обусловлена несистемностью вносимых законодателем изменений и отсутствием четкой научно-обоснованной концепции в рассматриваемой сфере, в том числе учитывающей зарубежный опыт.

Рассмотренные способы определения размеров арендной платы и выкупной стоимости земельных участков не позволяют обеспечить наиболее оптимальный баланс и сочетание публичных и частных интересов, в связи с чем объективно встает вопрос о поиске путей их возможного и наиболее оптимального сочетания, а также концептуального пересмотра государственной политики в рассматриваемой сфере.

Анализ существующего нормативно-правового регулирования оценки земли (определения рыночной и кадастровой стоимости земельных участков) и установления платы за землю (земельного налога, выкупной цены, арендной платы, платы за сервитут) в Российской Федерации должен объективно отражать весь спектр проблем в данной сфере.

Подготовка предложений по установлению обоснованной платы за землепользование и их последующее воплощение в нормах права на основе анализа текущей ситуации и правоприменительной практики должно стать одной из первоочередных задач развития земельного законодательства Российской Федерации.

Разработка, поиск и внедрение оптимальных, наиболее рациональных и эффективных правовых механизмов оценки земель и определения размеров платы за землю служит предпосылкой и залогом успешного развития рынка земельных ресурсов.

От степени эффективности решения данных задач в немалой степени зависит пополняемость бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и в целом развитие государственной экономики, в связи с чем в современных условиях дальнейшая теоретическая и практическая разработка вопросов и проблем института платы за землю приобретает особую значимость и актуальность.