

При изучении темы необходимо учитывать, что использование земли в РФ является платным (п. 1 ст. 65 ЗК РФ). В ст. 65 ЗК РФ конкретизируется принцип платности землепользования, установленный п. 7 ст. 1 ЗК РФ в качестве основного из принципов земельного законодательства. Принцип платности использования земли имеет целью стимулировать рациональное использование, охрану и освоение земель, повышение плодородия почв, уменьшить разницу в социально-экономических условиях хозяйствования в разных регионах, на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах. Земельное законодательство РФ в качестве форм платы за использование земли предусматривает земельный налог и арендную плату (хотя правовая природа этих платежей различна: арендная плата - результат добровольного соглашения участников договора, налог - обязательный безусловный платеж, взимаемый государством с собственников, владельцев и пользователей земли, его размер устанавливается компетентными органами, льготы устанавливаются только законом).

Законом установлено, что размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год на основе кадастровой стоимости земли. Налоговым кодексом РФ (гл. 31) с 2006 года установлены льготы по налогу. В соответствии с действующей редакцией ст. 395 Налогового кодекса РФ (часть вторая) от налогообложения освобождаются теперь только семь категорий налогоплательщиков (вместо 24 ранее существовавших льготников). При этом могут устанавливаться налоговые льготы и при определении налоговой базы (уменьшаться на не облагаемую налогом сумму) в отношении отдельных категорий граждан, а также основания и порядок их применения, включая установление размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков (п. 5, 6 ст. 391 НКРФ).

Налоговые ставки устанавливаются нормативными актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 0,3 % кадастровой стоимости в отношении земель сельскохозяйственного назначения и 1,5 % кадастровой стоимости в отношении прочих земельных участков.

В случае перехода в течение года права собственности, права пожизненного

(наследуемого) владения или права постоянного бессрочного пользования земельными участками от одного лица к другому земельный налог исчисляется с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых земельный участок находился в собственности (во владении или пользовании) к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде (ст. 396 НК РФ). При этом если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав. Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.

На земельные участки, обслуживающие жилые дома, нежилые строения и сооружения, перешедшие по наследству, земельный налог уплачивается наследником с момента (времени) открытия наследства. Моментом (временем) открытия наследства считается день смерти наследодателя, при объявлении наследодателя умершим - день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим. Наследникам, принявшим наследство до наступления срока налогового учета, налог исчисляется с учетом налоговых обязательств наследодателя.

Второй формой платы за использование земли является арендная плата, которая вносится арендаторами (субарендаторами) в соответствии с условиями договора аренды (субаренды).

Если арендуемый земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, размер арендной платы определяется в договоре аренды сторонами самостоятельно, но с учетом обязательных правил, регулирующих порядок определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков ее внесения. В зависимости от того, в чьей собственности находится земельный участок (Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования) - такие правила устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъекта РФ или органами местного самоуправления. Указанные требования не распространяются на земельные участки, находящиеся в собственности граждан и юридических лиц (они вправе определять условия договора самостоятельно).

Рыночная стоимость земельных участков устанавливается в соответствии с ФЗ (от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ) "Об оценочной деятельности"²¹. За рыночную стоимость объекта оценки принимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях свободной конкуренции,

когда стороны сделки осведомлены о предмете сделки и действуют разумно и в своих интересах, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Платеж за объект оценки выражается в денежной форме.

Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели) с другой - заказчики. Основанием проведения оценки является договор между оценщиком и заказчиком (заключается в простой письменной форме).

Итоговая величина стоимости земельного участка может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев. При определении рыночной стоимости объектов оценки используются Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, которые были утверждены постановлением Правительства РФ от 6.07.2001 г. № 519 "Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности"²².

Для целей налогообложения и иных целей проводится государственная кадастровая оценка земли всех категорий, порядок которой определяется Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 8.04.2000 г. № 316 "Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель"²³. Органы исполнительной власти субъектов РФ утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу) (п. 2 ст. 66 ЗК РФ).

Государственная кадастровая оценка земель проводится органами Росземкадастра для определения кадастровой стоимости земельного участка различного целевого назначения (учитываются сервитуты, иные обременения прав пользователей земельных участков). Оценка основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. Оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты такой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр и утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

К примеру, оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан осуществляется на основании

статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе оценки земель проводится оценочное зонирование территорий. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Для установления кадастровой стоимости земельного участка в случае определения его рыночной стоимости эта рыночная стоимость является базовой оценочной величиной, в процентах от которой рассчитывается кадастровая стоимость такого участка. Споры рассматриваются в судебном порядке.