

46. Правовое регулирование платы за землю

Одной из общих юридических обязанностей является обязанность своевременно, в установленные сроки, в определенном порядке и размере производить платежи за пользование земельными участками.

Согласно п. 1 ст. 65 ЗК РФ использование земельных участков, находящихся на территории РФ, является платным.

Впервые институт платности землепользования был учрежден на территории Российского государства в 1990 г. в связи с введением Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о земле. В этом нормативном акте основными целями введения платы за землю были признаны:

- стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель;
- повышение почвенного плодородия;
- выравнивание социально-экономических условий сельскохозяйственного производства на земельных участках различного качества и местоположения;
- обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах и поселениях;
- формирование специальных фондов для финансирования указанных выше мероприятий и др.

В последующем обязанность землепользователей и собственников земельных участков платить за использование земли была закреплена в принятом на территории Российской Федерации Земельном кодексе от 25 апреля 1991 г., а также в специальном Законе Российской Федерации от 11 октября 1991 г. «О плате за землю».

Этот закон определяет цели введения платы за землю — выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях различного качества.

Определяются они путем дифференциации размеров платы за землю и строго целевого использования средств, полученных в качестве платы за земельные участки.

Также в нем определены и формы платы за земельные участки:

- земельный налог;
- арендная плата;
- нормативная цена земли.

Земельный налог устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год и размеры его не зависят от результатов хозяйственной деятельности. Плательщиками этого налога являются собственники, землевладельцы и землепользователи.

Нормативная цена земельного участка является стоимостным показателем, определяемым с учетом местоположения и качества земли и применяется она при регулировании экономических отношений, возникающих при совершении сделок с земельными участками.

В иных нормативно-правовых актах указываются и другие формы платы за земельные участки. При проведении земельных торгов применяется стартовая цена земельных участков, а при совершении сделок с ними — договорная цена.

Кадастровая стоимость земельного участка — это денежное выражение стоимости

земли, эквивалентное ее качественным характеристикам, составленное с учетом общепринятых правил оценки земли и занесенное в Федеральный земельный кадастр.

Согласно постановлению Правительства РФ от 15 марта 1997 г. «О порядке определения нормативной цены земли» нормативная цена земельных участков устанавливается органами исполнительной власти субъектов РФ. При этом она ставится в зависимость от различного целевого назначения земельных участков, расположенных в той или иной оценочной зоне.

В соответствии со ст. 25 ЗК РФ установление нормативной цены земли может иметь место при покупке, выкупе земельных участков, при передаче по наследству, дарению, а также при предоставлении банковского кредита под залог земли.

Оценка земельного участка — это совокупность математических и технических операций, направленных на вычисление всех стоимостных характеристик, присущих конкретному земельному участку.

В соответствии с п. 2 ст. 66 ЗК РФ в целях установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель.