законодательные акты, которые изменят процедуру кадастровой оценки объектов недвижимости.

Предлагаемые поправки относятся к ошибкам, которые получаются в результате проведения кадастровой оценки. Согласно вносимым изменениям, все решения в данной сфере будут приниматься в пользу собственника объекта недвижимости. В случае если при исправлении ошибки кадастровая стоимость уменьшится, то она будет уменьшена за весь период с даты ее внесения в ЕГРН, если же стоимость увеличилась – то с нового налогового периода. Системные ошибки будут исправляться в отношении всех объектов недвижимости без дополнительных заявлений.

Согласно законопроекту, устанавливаются единый цикл и дата оценки для всех регионов – раз в 4 года, такая поправка вступает в силу с 2022 г. Изменения также касаются механизма внесудебного установления кадастровой стоимости, предусматривается переложить обязанности с комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, которые по факту не несут ответственности за результаты, на бюджетные учреждения субъектов РФ [6].

Таким образом, можно сделать вывод, что предлагаемые государством поправки нацелены на защиту интересов всех субъектов, участвующих при проведении кадастровой оценки (собственников, органов власти). Законопроект направлен на сохранение принципа экономической обоснованности кадастровой стоимости, уменьшение количества споров по оспариванию кадастровой стоимости, когда граждане вынуждены обращаться в суд по устранению ошибок оценщиков, в результате которых рыночная стоимость оказывается значительно ниже кадастровой.

**Литература**


1. **Ламерт Д.А.** Особенности проведения кадастровой оценки земель в России // Интерэкспо Гео – Сибирь. – 2013. – № 3. – С.158–164.
2. **Варламов А.А., Комаров С.И.** Оценка объектов недвижимости: учебник. – М.: Форум, 2015. – 640 с.
3. **Кулёва Е.В.** Актуальные проблемы кадастровой оценки объектов недвижимости // Молодой ученый. – 2018. – № 51. – С. 127–129.
4. **Межуева Т.В.** Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов на современном этапе // Интерэкспо Гео – Сибирь. – 2012. – № 1. – С.177–181.
5. **Жданова Р.В., Гвоздева О.В., Рассказова А.А.** Практика оспаривания кадастровой стоимости земельных участков // Московский экономический журнал. – 2017. – № 1. – С. 25.
6. **Корж А.Ю., Жданова Р.В.** Актуальные вопросы об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости // Современные проблемы землепользования и кадастров: матер. 2-й международной межвузовской научно-практической конференции. – М.,2019. – С. 150–155.



УДК 332.66



Студент **З.А. ВАЛЕЕВА**
Доктор экон. наук **Г.А. ЕФИМОВА**
(ФГБОУ ВО СПбГАУ)


## РЕТРОСПЕКТИВА РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Актуальность темы обусловлена проблемой несогласованности земельных платежей и инвестиционной привлекательности земельных участков, что приводит к выбытию земель из производственного оборота и сдерживает развитие земельного рынка Российской Федерации. Снижение эффективности использования земель в сельских муниципальных образованиях вызывает дефицит бюджетной обеспеченности сельских регионов РФ. Современный институт платы за землю приводит к бюджетным и социально-экономическим проблемам развития сельских регионов, определяющим необходимость его совершенствования с учетом ретроспективы развития всей системы земельных платежей.

В результате земельной реформы в РФ возникли предпосылки развития института платы за землю, целью которого являются стимулирование рационального использования земельных ресурсов, их охрана, повышение качественного состояния, выравнивание социально-экономических диспропорций.

Формами платы за использование земли в соответствии с Земельным кодексом (ст. 65) являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата, но по мере развития институт земельных платежей диверсифицировался во все сферы распространения земельных отношений.

В результате современная система земельных платежей включает компенсационные платежи при изъятии земель, выплаты за повышение качества земли, штрафные платежи за экологический ущерб, арендную плату, земельный налог, формально обеспечивающие, но в реальности сдерживающие полноценную реализацию земельных отношений.

Рост огромного количества споров и разногласий, связанных с необоснованной платой за землю, подтверждает высокую практическую значимость темы исследования.

В связи с этим изучение формирования и становления института платы за землю и анализ его современного состояния являются важной и актуальной социально-экономической проблемой.

Цель исследования – разработка научно обоснованного направления совершенствования системы земельных платежей на базе ретроспективного анализа исторических предпосылок развития института платы за землю.

Официально установленная платность за пользование землей возникла в начале XVIII в., однако в данный период доходность земли не учитывалась. Подушная подать выступала в качестве налога до начала XIX в.

В 1843–1856 гг. проводятся кадастровые мероприятия, направленные на определение доходности земель, учитывается качество земель, урожайность. На основе полученных в результате таких работ данных составлялись сводные для определенной территории таблицы, которые включали в себя валовый доход, чистый доход, рассчитанный в результате исключения издержек производства. В итоге определялся оклад оброчной подати.

Одним из важнейших событий в истории формирования института платы за землю стала отмена крепостного права. Манифест и Положение 19 февраля 1861 г. провозгласили право освобожденных крестьян иметь собственные земли, устанавливался порядок выкупных платежей в рассрочку на 49 лет. Оброчная подать составляла до 3,30 руб. К 1910 г. планировалось получить земельные сборы на 25 млн руб.

Одним из последствий Октябрьской революции 1917 г. стала отмена земельного налога в результате принятия декрета ВЦИК от 19.02.1918 «О социализации земли», декрета от 30.10.1918 «Об обложении сельских хозяев натуральным налогом». Возник сельскохозяйственный налог, который учитывал доходность земли.

Зарождение правового института платы за землю относится к концу 1980-х годов, когда издается постановление ЦК КПСС и СМ СССР «О коренной перестройке дела охраны природы» в 1988 г. Именно данный документ положил начало организации платности природопользования в государстве. Принципы платности за пользование землей также были закреплены в Законе РСФСР 1990 г. «О земельной реформе» и в ЗК РСФСР 1991 г. [1].

В 1991 г. был принят Закон РФ «О плате за землю», который вступил в силу с 1 января 1992 г. и действует с учетом поправок и на сегодняшний день. Данный закон направлен на урегулирование современных отношений платы за землю. Законодательно закреплены основные формы платы за землю, такие как земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли. Целью введения данного законодательного акта стало формирование в стране специальных фондов, способствующих повышению плодородия земель, обеспечению социально-экономической стабильности в результате становления многообразия форм собственности, развитию инфраструктуры в городах.

Преобразования, происходящие относительно становления института платы за землю, получили свое закрепление в Конституции РФ, принятой в 1993 г., согласной которой земля

провозглашается как основа жизни и деятельности народов, которые проживают на данной территории (ч. 1 ст. 9). Конституция также закрепила многообразие форм собственности – государственная, муниципальная, частная и иные (ч. 2 ст. 9). Также в ст. 57 устанавливается обязанность платить налоги и сборы. В таблице приведены основные этапы формирования института платы за землю и их особенности в различные исторические эпохи.

Таблица. **Формирование института платы за землю**

| *Этапы* | *Особенности* |
|---|---|
| XV-XVI века | Издание Судебников |
| | Крестьяне обязаны вносить арендную плату за пользование землей под посевами |
| XVIII век | Возможность сдачи земли в наем под постройку |
| XIX век | Отсутствие равенства субъектов гражданских правоотношений |
| | Крестьянин законодателем воспринимался как объект отношений |
| | 1988 г. постановление ЦК КПСС «О коренной перестройке дела охраны природы» (необходимость платности природопользования) |
| | В результате кадастровых мероприятий определяется оклад оброчной подати |
| | Возможность сдачи земли в субаренду (часть для личного пользования, часть в субаренду) |
| | с 1861 г. крестьяне имеют право приобретать земельные участки в собственность |
| С 1917 -1991 г.г. | Все земли народное достояние |
| | Отмена земельного налога |
| | Право трудовым коллективам передачу земель в аренду на определенных условиях за плату деньгами, продуктами и другими видами вознаграждения |
| | В 1937 года была запрещена любая аренда земель, составляющих собственность колхозов |
| с 1991 г. по сегодняшний день | Законодательное закрепление земельного налога, арендной платы и нормативной цены. |
| | 1993 г. Принятие Конституции РФ |

Таким образом, с развитием рыночных отношений возникает необходимость стимулировать эффективное и рациональное использование земель путем реализации механизма платы за землю. Такое положение означает, что нужно законодательно устанавливать экономически обоснованную стоимость земли и сопоставимую ей плату. Принцип платности владения и пользования землей становится основополагающим в земельном праве. Для успешной реализации данного принципа необходима всесторонняя регулирующая нормативно-правовая база.

На сегодняшний день принцип платности закреплен в Земельном кодексе РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. Ст. 1 содержит данный принцип, который заключается в том, что любое использование земли происходит за плату. Согласно ст. 65 плата за использование земли включает в себя земельный налог и арендную плату. Вопросы, связанные с земельным налогом, регулирует Налоговый кодекс РФ от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ, арендная плата взимается в соответствии с постановлениями Правительства РФ, нормативно-правовыми актами субъектов РФ, актами органов местного самоуправления.

Таким образом, на законодательном уровне закреплены две формы платы за землю: земельный налог и арендная плата, которые направлены на побуждение правообладателей к эффективному пользованию земельными участками с максимальным социально-экономическим эффектом (рисунок).

Земельный налог представляет собой определенный процент от кадастровой стоимости, который зависит от целевого назначения земельного участка, его

местоположения, а также статуса лиц, во владении которых находится участок (льготное налогообложение для различных групп населения) [2].

Согласно Налоговому кодексу РФ (ст. 388), взимание земельного налога происходит с физических или юридических лиц, которые обладают земельным участком на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Рисунок. Институт платы за землю в Российской Федерации

Таким образом, можно сделать вывод, что налог на недвижимость, в составе которого определяется земельный налог, это попытка государства урегулировать отношения, возникающие в результате платы за землю только одним нормативно-правовым актом, а именно Налоговым кодексом РФ. Сложившаяся ситуация не соответствует правовой природе – первоисточнику возникновения, использования и возвращения средств, направленных на охрану и повышение качества земель, их восстановление. Отсутствие рентной первоосновы в налогообложении вызывает несогласованность в инвестиционных процессах на межотраслевом уровне использования земельных ресурсов.

Необоснованное налогообложение, которое является результатом неверно установленной налоговой базы, приводит к снижению коммерческой привлекательности земельных участков, отсутствию ведения хозяйственной деятельности на отдельных участках, что оказывает влияние в целом на земельный рынок Российской Федерации.

Арендная плата определяется в зависимости от формы собственности, в которой находится тот или иной земельный участок. В случае если участок находится в государственной собственности, то порядок определения арендной платы устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ 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».

Принципы, прописанные в данном документе, вносят детализацию и конкретизацию в принцип платности пользования землей, но на практике не всегда могут быть реализованы.

Арендная плата может рассчитываться от кадастровой стоимости, рыночной стоимости, в результате торгов или расчета ставок по методическим рекомендациям [3].

Можно сделать вывод, что и земельный налог, и арендная плата зависят от кадастровой стоимости, определение которой на сегодняшний день также имеет ряд проблем, связанных с несовершенством процедуры оценки, недостаточной компетентностью оценщиков, наличием устаревших данных, используемых при оценке, и других проблем, которые влияют на расчет налога и арендной платы. В связи с этим возникает достаточно большое количество судебных споров, которые связаны с пересчетом кадастровой стоимости, с целью достижения объективной, обоснованной и достоверной кадастровой стоимости. По данным Росреестра за 2018 г., в судах инициировано 16 114 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 29 828 объектов недвижимости.

Отдельной и обособленной является плата за сервитут, место которой в институте платы за землю не зафиксировано в связи с тем, что она не указана в основных платежах за землю в Земельном кодексе. Вопросы, связанные с взиманием платы за сервитут, регламентированы в Гражданском кодексе РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Согласно данному нормативно-правовому акту, а именно ст. 274, собственник имеет право требовать от владельца соседнего участка право ограниченного пользования таким участком (сервитут). При этом собственник обремененного участка имеет право требовать соразмерную плату за сервитут (ст. 274 п. 5). Однако на сегодняшний день законодательно не закреплены методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут с учетом рентных критериев оценки ограничений его прав. Существуют также другие виды платы за землю, которые не прописаны в земельном законодательстве (сборы, пошлины, платежи за сделки с землей) и не урегулированы нормами права [2].

Таким образом, формирование института платы за землю в РФ имеет длительную ретроспективу и теоретически направлено на обеспечение рационального использования, включая охрану земель, но на практике рентные критерии системы земельных доходов и платежей в АПК нарушены, что порождает ряд проблем, препятствующих развитию института платы за землю [4].

Обоснование земельного налога и арендной платы зависит от кадастровой стоимости, имеющей рентное содержание, идентификация которого связана с процессом структурирования рентного дохода.

Рентные отношения, имеющие объективный характер, определяют вектор развития института платы за землю с учетом его современных проблем и исторических закономерностей.

**Литература**


1. **Дудник Д.В.** Платность использования земли как основной элемент экономического управления земельными ресурсами Российской Федерации // Экономика и управление. – 2009. – № 34 (27). – С.49–53.
2. **Рыженков А.Я.** Принцип платности использования земли и его реализация в судебной практике // Вестник арбитражной практики. – 2016. – № 5. – С. 4–13.
3. **Брыжко В.Г.** Плата за землю в составе мер по регулированию землепользования // Международный научный журнал «Символ науки». – 2017. – № 02-1. – С. 26–28.
4. **Ефимова Г.А., Ярмоленко А.С., Ефимова С.В.** Рентные основы управления земельными ресурсами в региональной экономике: теоретический аспект: монография. – Великий Новгород: НовГУ им. Ярослава Мудрого, 2015. – 215 с.