

УДК 349.41.

Путилина Валерия Романовна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Пригарина Олеся Александровна, студентка,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Кандидат юридических наук, доцент
Заведующий кафедрой трудового и предпринимательского права,
Белгородский государственный национальный
исследовательский университет (НИУ «БелГУ»),
г. Белгород

НЕКОТОРЫЕ ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРИНЦИПА ПЛАТНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

Аннотация: Данная статья содержит в себе характеристику реализации принципа платности использования земли на примере законодательства регионов. Авторами сделан вывод, что из-за отсутствия унификации подхода правового регулирования происходят различные ситуации в судебной практике. Также высказана целесообразность конкретизации ряда положений из законодательства субъектов РФ.

Ключевые слова: платность, использование земли, рациональное использование, безвозмездное пользование, земельный налог, договор аренды.

Для стимулирования рационального использования ресурсов целесообразно устанавливать плату за их использование. Косвенно принцип платности земли упоминается в ст. 3 Федерального закона «Об охране окружающей среды», где закрепляется одним из условий осуществления деятельности хозяйствующих субъектов с учётом принципов платного природопользования, что относится и к пользованию земли [1].

Прямое упоминание содержится в ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее- ЗК РФ). Здесь закрепляется, что любое использование земли осуществляется за плату [2]. Она может взиматься двумя способами: земельный налог и арендная плата, а также иная плата, предусмотренная ЗК РФ. Одним из главных проявлений принципа платности использования земли является отсутствие связи между налогом на землю и результатами хозяйственной деятельности субъектов. Земельный налог рассчитывается в зависимости от кадастровой стоимости конкретного участка. В случае с арендой плата устанавливается по договору. Причем это является существенным условием, т.к. в случае отсутствия суммы арендной платы, договор не считается заключённым. Иной порядок договора аренды действует в отношении участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Можно заметить, что принцип платности использования земли реализуется на императивных и диспозитивных началах. Императив проявляется в строгих условиях,



например, установление налога с определенным порядком расчета суммы, а диспозитивность проявляется в наличии возможности сторонам установить плату самостоятельно посредством заключения договора аренды.

Среди представителей научного сообщества и правоприменительной практики не утихают дискуссии по поводу неполной реализации принципа платности использования земли и наличия важных нюансов, которые сказываются на правоотношениях по поводу платного использования земли. Поэтому, в рамках настоящего исследования мы ставим задачу подробно рассмотреть отдельные проблемы реализации этого принципа.

Одна из серьезных проблем заключается в том, что в законодательстве наличествует возможность освобождения от платы за землю, но это должно быть закреплено в федеральных актах и актах субъектов Федерации. Действительно, в отдельных актах регионального законодательства наблюдаются исключения в вопросе установления платы за землепользование, но проблема заключается в определенных формулировках, которые так или иначе неправильно воспринимаются. Например, плата за выдачу (оформление) разрешения не соотносится с платой за землепользование. Иными словами, может быть закреплено так, что за оформление разрешения плата не взимается, но дальнейшее использование земли с этим разрешением осуществляется за плату, но могут быть предусмотрены исключения. Но если они отсутствуют, то землепользование полностью осуществляется за плату. И.С. Андреевич обращает внимание, что: «вместе с тем существенное число актов высших исполнительных органов Российской Федерации, регулируя порядок и условия размещения объектов, не содержат нормы ни о безвозмездности землепользования, ни о порядке расчета и внесения платы за пользование земельными участками. Такая ситуация не отвечает требованиям определенности правового регулирования, так как это не освобождает от внесения платы за использование земли» [4, с. 79].

Этот тезис подтверждается и практической составляющей. Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области было заключено, что отсутствие условий о платности землепользования в актах субъекта Федерации не несёт за собой право использовать земли бесплатно, это должно быть прямо предусмотрено в конкретном нормативном акте [3].

Как мы уже упоминали, принцип платности землепользования регулируется как на уровне федерального законодательства, так и на уровне субъектов. Достаточно типичная проблема возникает в различности подходов конкретных субъектов к одному и тому же вопросу, например, порядок внесения платы. Например, в одном регионе плата вносится не позднее 30 дней со дня получения разрешения, а в другом не позднее 10 числа текущего месяца. Это может усложнять задачу правоприменителям в аспекте большого количества законодательных актов и в связи с достаточно динамичным его развитием в конкретных субъектах. Также среди представителей научного сообщества активно обсуждается вопрос низкой юридической техники данных законодательных актов, что также откладывает свой отпечаток на реализацию принципа платности использования земли.

На примере законодательства города Москвы, в 2021 году произошли существенные изменения в области порядка внесения платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка, а именно: «собственником земельного участка должна быть внесена плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка до вступления в силу правового акта о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Москвы» [6]. Для конкретизации настоящего положения было бы целесообразнее дать рекомендации по специальным вопросам, например, как должна рассчитываться данная плата в случае раздела участка, поэтому достаточно большое количество вопросов в актах субъектов остается открытым.



Ещё одной проблемой реализации принципа платности использования земли являются частые случаи неосновательного обогащения. Например, договор аренды отсутствует, но земля фактически используется и из этого извлекается прибыль. С.Н. Новикова приводит достаточно интересный пример судебной практики. Дело обстояло в том, что в суд поступил административный иск об оспаривании решения управления муниципального имущества об отказе изменения арендной платы по договору за земельный участок, который находится в границах закрытого административно-территориального образования. Суд признал данное решение незаконным и со ссылкой на ст. 27 ЗК РФ указал, что данные участки являются или изъятыми из оборота или ограниченными, а также: «Судебная коллегия признала ошибочными выводы судебных инстанций о невозможности применения принципа № 7 в пределах закрытого административно-территориального образования по тому основанию, что все земельные участки в границах данной территории ограничены в обороте и в связи с этим для целей определения размера арендной платы не имеется земельных участков, используемых для сходных целей собственниками расположенных на нем зданий, сооружений и не отнесенных к землям, ограниченным в обороте, как основанные на неверном толковании в применении указанного принципа» [5, с. 19].

Достаточно интересная ситуация с реализацией принципа платности за использование земли возникла в установлении права Следственного комитета на безвозмездное пользование участком. Верховный Суд указал, что наличие договорного обязательства по оформлению права пользования Следственным комитетом частью земельного участка не презюмирует платности землепользования, т.к. СК является государственным органом и обладает правом на получение земельного участка в безвозмездное пользование [7]. Такой подход подвергся сильным дискуссиям со стороны специалистов. Одни считают, что такой вывод освобождает государственные и муниципальные органы от внесения арендной платы; другие считают, что право безвозмездного пользования участком для государственного органа предоставляется на срок до одного года. Целесообразно конкретизировать положение об обязанности регулярного продления данного права.

Исходя из вышеизложенного, вопрос реализации принципа платности землепользования представляется достаточно актуальным в теоретической и практической составляющей. В силу того, что данный вопрос регулируется законодательством не только федеральным, но и региональным, а также и в муниципальном, отсутствует унификация подхода к регулированию, что впоследствии наблюдается и в решениях судебных инстанций. Поэтому, можно говорить о том, что данный принцип реализуется в различных субъектах в разной степени.

Список литературы:

1. Федеральный закон «Об охране окружающей среды» от 10.01.2002 N 7-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.03.2025).
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.12.2024) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.03.2025).
3. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19 июля 2021 года № А56-24161/2021, оставленное без изменения постановлениями Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 28 декабря 2021 года № 13АП-30006/2021 и Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 апреля 2022 года № Ф07-4520/2022. // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.03.2025).
4. Андреечев, И. С. Платность использования земель, находящихся в публичной собственности, без их предоставления юридическим или физическим лицам и установления сервитутов / И. С. Андреечев // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 3 (258). – С. 75-87.



5. Новикова, С. Н. Практика применения принципа № 7 в земельных спорах / С. Н. Новикова // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. – 2023. – № 2 (29). – С. 15-21.

6. Плата за изменение ВРИ участка в Москве: нюансы и подводные камни: Единый ресурс застройщиков [Электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://erzrf.ru/publikacii/plata-za-izmeneniye-vri-uchastka-v-moskve-nyuansy-i-podvodnyye-kamni?tag=Процедуры> (дата обращения: 15.03.2025).

7. ВС указал, что Следственный комитет имеет право на безвозмездное пользование земельным участком: Адвокатская газета [Электронный ресурс] – Режим доступа. – URL: <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-ukazal-chto-sledstvennyy-komit-et-imeet-pravo-na-bezvozmezdnoe-polzovanie-zemelny-m-uchastkom/> (дата обращения: 15.03.2025).

