

УДК 336.226.212.2

**ПРИНЦИП ПЛАТНОСТИ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КАК ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ
РЕСУРСАМИ**

Марьин Е.В.

к.ю.н., доцент

*кафедры земельного права и государственной регистрации недвижимости
ФГБОУ ВО «Московский государственный университет геодезии и картогра-
фии» (МИИГАиК)*

Москва, Россия

Аннотация: В статье анализируется реализация одного из базовых принципов управления земельными ресурсами- платности землепользования в его конкретных аспектах: земельный налог, арендная плата и плата за сервитут. Автор раскрывает механизм, направленный на управление отношений по земельным участкам в экономической области. Они включают в себя много различных параметров, таких как стоимость земли, кадастровая и рыночная, различные финансовые компенсации предусмотренные в случае консервации и изъятия земельных участков, а также ответственность за сохранение земель.

Ключевые слова: принципы управления земельными ресурсами, природопользование, земельное законодательство, земельные отношения, функции, платность землепользования, аренда, сервитут.

**THE PRINCIPLE OF PAID LAND USE AS A BASIS FOR LAND MANAGE-
MENT**

Maryin E. V.,

PhD, Associate Professor

FSBOU "Moscow State University of Geodesy and Cartography" (MIIGAiK),

Moscow, Russia

Annotation: The article analyzes the implementation of one of the basic principles of land management - the payment of land use in its specific aspects: land tax, rent and easement fee. The author reveals the mechanism aimed at managing relations on land plots in the economic field. They include many different parameters, such as the cost of land, cadastral and market value, various financial compensation provided in the case of conservation and withdrawal of land, as well as responsibility for the preservation of land.

Keywords: principles of land management, nature management, land legislation, land relations, functions, payment of land use, rent, easement.

Решения о землепользовании всегда были тесно связаны с эволюцией общества. В прошлом изменения в этом использовании часто происходили постепенно, в результате многих решений, принимаемых изолированно, но в современном многолюдном и сложном мире они часто являются результатом планирования землепользования, которое практикуется всеми странами, как развитыми, так и развивающимися. В некоторых случаях оно направлено на поиск новых видов продуктивного использования экологических ресурсов, но чаще это становится необходимым из-за меняющихся потребностей и давления, ведущих к конкурентному использованию экологических ресурсов с целью устойчивого социального развития [4].

Реформы 1900-х и нулевых годов породили целый спектр новых проблем, прежде всего, связанных с отходом от социалистическим методов хозяйствования. [10, с. 254-255]. В России в конце XX столетия «учреждение платы за пользование природными ресурсами стало возможным после отмены исключительной государственной собственности на землю и другие природные ресурсы и введения их в гражданский оборот. Платность использования земли следует рассматривать как следствие преобразования природоресурсных отношений в ходе проведения земельной реформы, создания основ функционирования земельного рынка» [2, с. 31].

В границах термина «платы за землю» его нужно разделять на институт платного использования земли, а также принцип платного предоставления земельных участков (в частности, аренды и сервитута).

Однако перед тем как перейти к обзору правового описания вышеописанного принципа, необходимо привести рабочие дефиниции.

Итак, сам термин «принцип» - имеет значения «начала», «основы» или же «основополагающее» [7, с.28]. Собственно именно эти различия переводов приводят к разным толкованиям. Для одних - это правосознание, они

понимают принцип как «идею», другие же — представляют принцип как некую «норму», нормативно-правовую действительность. Собственно, данное разделение идет по большей части от мнений исследователей, где первое значение используют представители естественной школы права, а второй — позитивисты. В наше время преобладание идет в сторону нормативистского подхода. Данное понимание закреплено в 57-й статье Конституции РФ, где указано, что каждый гражданин должен оплачивать налоги и другие утвержденные сборы.

Перейдем к обзору принципа платности землепользования. По мнению некоторых учёных, данный принцип рассматривается как частный случай принципа платности природопользования и на уровне Конституции Российской Федерации, представляет собой важную часть в сферах экономико-правового регулирования системы землепользования в целом [9, с.35-36]. В действующем отечественном «экологическом законодательстве закреплён принцип платности природопользования, который реализуется посредством взимания природно-ресурсных и природоохранных платежей. Правовое содержание экологических платежей различно, многообразны функции института платности. Принцип платности природопользования рассматривается как межотраслевой принцип природно-ресурсного права» [8, с. 37].

По мнению А.В. Хотько, с течением истории были сформированы основные принципы земельного права, такие как принцип платы за пользование землёй, основной частью которой является охрана окружающей среды, которая в свою очередь связана с налогом на землю, арендой, оценкой земельных участков и регулированием общественных отношений [11].

Т.В. Петрова высказала суждение о том, плата за использование земли — это важная часть в экономической системе использования охраны земельных участков. Данный аспект представляет собой важный ресурс, используемый при регулировании социально-экономической составляющей при ведении хозяйства на землях с различающимися качественными параметрами [6, с. 87].

Так как плата пропорциональна кадастровой стоимости, а уже сама

стоимость находится в прямой зависимости от гетерогенных характеристик земли, а также специфики её настоящей или потенциальной эксплуатации. В частности, тут наблюдается прямая связь с местоположением, которое в свою очередь тоже может влиять на кадастровую стоимость и, как следствие, на земельный налог, стоимость аренды, или размер сервитута.

Отметим, что принцип платности землепользования — это фрагмент системы принципа платности природопользования, помимо того являющийся осуществляющим управление земельными отношениями в текущих положениях рыночной экономики. «Принципы правового регулирования платного землепользования «выводятся» на основании существующих правовых норм, регулирующих общественные отношения в связи с взиманием земельного налога» [2, с. 31].

В 65 статье «Земельного кодекса» Российской Федерации перечислены формы платы за землепользование — земельный налог и аренда. Нормы земельного налога изложены в 31 главе «Налогового Кодекса» Российской Федерации.

Налог на землю распределяется по соответствующим уровням местного самоуправления. Если речь идёт о землях поселений, или же более крупных образований вплоть до городского округа, то распределяется по уровням бюджетов этих образований, или же по бюджету городского округа. В случае, если участки земли, находятся в межселенных землях, это значит, что финансы будут получены в бюджет муниципального района. Объект для обложения налогом появится только тогда, когда пройдет регистрацию и после неё будет поставлен на кадастровый учёт.

Рассмотрим базовые аспекты по аренде публичной земли:

1. Экономическая обоснованность — непосредственно само финансовое обоснование аренды на основе всех характеристик земли.
2. Предсказуемость расчета — сам расчет производится на основе различных актов, как следствие, предсказуем.
3. Принцип недопущения — принцип, смысл которого состоит в том, что

минимальные затраты на переоформление прав собственности на землю.

4. Запрет необоснованных предпочтений — цена и процесс расчета для земельных участков одинаковых по критериям, которые находятся в публичной собственности, должны быть одинаковы.

В нашей стране существуют земельные участки, государственность на которую не разграничена, а полномочия по распоряжению данными землями лежат на органах муниципального образования, и если начать их передавать в аренду, то выплаты по аренде будут идти в бюджет непосредственно самого образования.

Далее стоит рассказать про «земельный сервитут». В «Земельном кодексе» закрепляется только две формы оплаты: налог на землю, а также аренда, но фактически различают и плату за земельный сервитут. Хотя «порядок определения размера платы за установление частного или публичного сервитута Гражданским и Земельным кодексами в настоящее время не установлен» [1, с. 66]. К примеру, рассмотрим ситуацию в Москве, которая является городом федерального значения. Законодательство Москвы принимает решение относительно определённых сервитутов, которые приносят сложности в пользовании землёй, владелец или иные лица, которые обладают правом владения/пользования, обладают правом на получение соразмерной платы от того, относительно кого направлено сервитутное право. Ведь именно «благодаря сервитутам появляется возможность разумного сочетания права собственности иных вещных прав на недвижимость» [5, с.76]. А саму сервитутную плату вполне можно установить третьей формой платы, поскольку данная плата выглядит как вероятная плата за землепользование чужой землёй.

Итак, «применяемые управленческие воздействия в сфере использования и охраны окружающей среды обеспечивают учет социальных, экологических и экономических факторов, а применяемый механизм воздействия на общественные отношения в этой сфере стало возможным определить как социо-эколого-экономический механизм природопользования» [3, с.90]. Помимо рассмотренных ранее форм платы за земельные участки, в механизм,

направленный на управление отношений по земельным участкам в экономической области. в себя много различных параметров, таких как стоимость земли, кадастровая и рыночная, различные финансовые компенсации предусмотренные в случае консервации и изъятия земельных участков, а также ответственность за сохранение земель.

По многолетним наблюдениям, проф. А.А. Ялбулганова[12;13;14;15], экологический аспект все таки присутствует в земельном налогообложении, он создает фундамент по непосредственной самой охране земель от возможного негативного землепользования.

Библиографический список:

1. Андреев В.А. Отдельные вопросы возмездного пользования земельным сервитутом // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2014. - №22. - С. 65-67.
2. Баразгова Р. С. Вопросы правового регулирования платы за землю // Вестник Владикавказского научного центра. – 2008. - № 1 (8). - С. 31-32.
3. Дудник Д. В., Возняк, Г. Н. Соотношение принципов платности использования земли и платности природопользования как основа экономического механизма управления земельными ресурсами // Общество и право. - 2013. - № 1 (43). - С. 88-92.
4. Киевич А. В. Социальная сфера как драйвер экономического роста // Современные аспекты экономики. - 2017. - № 12 (244). - С. 93-98.
5. Гайбатова К. Д., Айгумова М. М. Сервитуты в российском гражданском праве // Государственная служба и кадры. - 2019. - № 1. - С. 76-80.
6. Петрова Т.В. Правовые проблемы экономического механизма охраны окружающей среды. - М: Зерцало. С.87
7. Рыженков А. Я. К вопросу о классификации принципов земельного права // LegalConcept. - 2016. - № 4 (33). - С. 27-35.
8. Рыженков А. Я. Принцип платности природопользования в праве //LegalConcept. - 2014. - № 2. - С. 37-42.

9. Солдатенков В. В. О реализации принципа платности использования земли // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2005. - № 12. - С. 35-40.
10. Харьков В. Н. Основные направления развития земельного законодательства субъектов Российской Федерации // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. - 2009. - № 2. - С. 254-258.
11. Хотько А. В. Принцип платности землепользования - реализация в земельном законодательстве и правоприменительной практике: диссертация ... кандидата юридических наук. - М., 2014. - 210 с
12. Ялбулганов А. А. К вопросу об экологических функциях фискальных и налоговых платежей // Финансовое право. - 2013. - №10. - С. 17-26.
13. Ялбулганов А. А. Организационно-правовые основы государственного кадастра и учета лесных участков // Реформы и право. - 2011. - № 1. - С. 33—38;
14. Ялбулганов А. А. Понятие природоресурсных платежей в правовой доктрине и законодательстве Российской Федерации // Петербургский юрист. - 2016. - №2. - С. 49-64.
15. Ялбулганов А.А. Право на благоприятную окружающую среду: экономико-правовой механизм обеспечения // Известия вузов. Правоведение.- 2009. - № 5. - С. 24 — 43.

Оригинальность 82%