



Зам. председателя Верховного  
Суда РСО-А, председатель  
коллегии по гражданским делам  
**Р.С. Баразгова**

# ВОПРОСЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

**Р.С. Баразгова**

Использование земли в Российской Федерации платное. 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 природо-ресурсных отношений в ходе проведения земельной реформы, создания основ функционирования земельного рынка.

Основными нормативными документами, определяющими начисление и взимание платы за землю, являются Закон РФ от 11.10.1991 г. № 1738-1 «О плате за землю» и соответствующие законы субъектов РФ. В Республике Северная Осетия-Алания таким законом является Закон Северо-Осетинской АССР от 03.03.1992 г. «О плате за землю».

Закон «О плате за землю» является одним из «долгожителей» в системе законодательных актов Российской Федерации, принятых еще в РСФСР и продолжающих действовать до сих пор. Впрочем, для его отмены нет особых оснований. Следует отметить, что, несмотря на регулярные дополнения и изменения, которые вносятся в этот закон, он не претерпел существенных изменений. Концепция закона сохранилась, а все изменения в основном коснулись льгот. Рассматриваемый закон устанавливает формы платы за землю, ставки земельного налога, объекты обложения земельным налогом, льготы по взиманию платы за землю и порядок их предоставления, ответственность налогоплательщиков. Однако есть и некоторые проблемы, связанные с порядком дифференциации ставки земельного налога. Ежегодно, чаще всего федеральным законом о федеральном бюджете на соответствующий год, вводятся коэффициенты, повышающие ставку земельного налога.

Уникальность Закона «О плате за землю» состоит в том, что, являясь, по существу, налоговым законом, он самым тесным образом связан

с земельным законодательством. Многие статьи закона содержат прямые отсылки к Земельному кодексу. Терминологический аппарат закона формируется двумя путями:

- налоговая терминология определяется в актах законодательства о налогах и сборах (в первую очередь в Налоговом кодексе РФ);
- терминология, используемая для регулирования земельных отношений, определяется в актах земельного законодательства (Земельный кодекс РФ и др.) [1].

Таким образом, определяя место Закона «О плате за землю» в системе российского законодательства, следует иметь в виду, что он связан как с налоговым и бюджетным законодательством, так и с земельным законодательством.

Одним из важных моментов данного закона является установление основополагающих начал или закрепление принципов регулирования земельного налога.

Принципы правового регулирования платного землепользования «выводятся» на основании существующих правовых норм, регулирующих общественные отношения в связи с взиманием земельного налога. Характеристика принципов правового регулирования земельного налога позволяет раскрыть смысл всего нормативного массива по этому вопросу, глубже и точнее понять смысл отдельных правовых норм.

В механизме правового регулирования платного землепользования присутствуют общеправовые и отраслевые принципы.

В качестве *отраслевых принципов* присутствуют принципы земельного и налогового права.

К числу первых следует отнести принцип множественности и правового равенства форм собственности на землю, принципы нахождения земли в гражданском обороте, принцип государственного управления земельными ресурсами, принцип охраны земельных богатств и их рационального использования (экологический принцип), принцип устойчивости права на землю и

целевой характер использования земли, наконец – принцип платности землепользования.

Экологический принцип в данном случае трансформируется в принцип экологизации платы за землю. Этот принцип предполагает охрану земель от негативного воздействия в процессе землепользования, приводящего к уплотнению почв, нарушению экологического баланса, потере почвенного плодородия и другим неблагоприятным последствиям.

Как основные начала правового регулирования, принципы задают направления последующего развития нормотворчества по плате за землю, гарантируя непрерывность и последовательность законотворческого процесса платного землепользования. Особо следует отметить, что именно принципы обеспечивают взаимосвязь и взаимодействие законодательства о земельном налоге с проводимой налоговой и земельной политикой.

Исследование сформировавшейся в России законодательной базы регулирования земельного налога позволяет сделать вывод о расщеплении налоговых норм по различным «непрофильным» (неналоговым) законам. Нормы, регулирующие земельный налог, содержатся, например, в статье 15 Таможенного кодекса РФ: «Таможенные органы Российской Федерации полностью освобождаются от платы за землю». Подобные приведенному случаю примеры иногда встречаются в практике зарубежных стран, в которых налоговое законодательство объявило решительную борьбу с так называемыми налоговыми наездниками. Основное средство борьбы сводится к тому, что судам, рассматривающим налоговые споры, запрещается использовать нормы (чаще всего устанавливающие налоговые льготы), содержащиеся в непрофильных, неналоговых законах [2].

Согласно главе 31 Налогового кодекса РФ, земельный налог рассчитывается на базе кадастровой стоимости земельного участка. В связи с этим некоторыми авторами высказывается мнение, что это нарушает принцип законодательного учреждения закона, так как порядок проведения кадастровой оценки земель устанавливается правительством. Таким образом, существенный элемент налога, а именно правила определения размера налогооблагаемой базы, устанавливаются исполнительной властью, что может изменить налоговые обязательства налогоплательщика в худшую сторону в упрощенном порядке [3].

Учет земель обеспечивает возможность их объективной денежной оценки, обоснованность налогообложения землепользователей и собственников земельных участков, возможность применения санкций и взыскания убытков за причиненный вред.

Переход к системе налогов, опирающихся на земельные и иные природные ресурсы, в методологическом и техническом плане является наиболее сложным. Основными целями платности пользования природными ресурсами являются:

- **Повышение заинтересованности производителя в эффективном использовании земель и других природных ресурсов;**
- **Создание материальной заинтересованности в сохранении и воспроизводстве природных ресурсов;**
- **Изыскание дополнительных средств на восстановление и воспроизводство природных ресурсов.**

Механизм платы за землю является одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений. С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении.

## Литература

1. **Пепеляев С.** *Налоговое право.* – М., 2000. С. 21.
2. **Ялбулганова А.** *Плата за землю: механизм правового регулирования // Финансовое право, №4, 2003. С. 50.*
3. **Лазаревский А.** *Проклятый вопрос // Эксперт, № 18, 2005. С. 64–65.*

