

Плата за землю в Российской Федерации

Наибольшей ценностью, которой обладает государство, является земля. Земля – это основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях, это уникальное природное тело. Земля служит основой общественной и экономической деятельности человека, являясь в то же время товаром и источником благосостояния людей. Земля является пространственным базисом социально-экономического развития, главным средством производства в сельском и лесном хозяйствах, естественной кладовой минерально-сырьевых ресурсов, а также средой обитания животного мира. Будучи базовым ресурсом, земля является источником всех других благ.

Переход к рыночным отношениям в сфере землепользования связан с формированием экономического механизма, призванного соединить интересы экономики и рационального использования земельных ресурсов. Проблема эффективного использования земельных ресурсов в современных экономических условиях весьма актуальна.

В России в 1991 г. в очередной раз меняется земельный строй, при этом ликвидируется государственная монополия на землю. В развитие начатой реформы принят Закон Российской Федерации от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю», который впервые за долгие годы провозгласил, что использование земли в Российской Федерации является платным, а формами платы являются: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли. Основной целью введения платы за землю являлось стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обес-

печение развития инфраструктуры в населенных пунктах.

Мировая практика свидетельствует о том, что включение земли в экономический оборот является важным источником поступления средств в бюджеты различных уровней, которые в дальнейшем направляются на финансирование расходов по развитию инфраструктуры населенных пунктов, охрану почв, развитие системы земельного кадастра и других целей.

Бесплатность землепользования, много лет определявшая бесхозяйственное отношение к земле в нашей стране, способствовала расточительному, нерациональному использованию ценнейшего ресурса – земли. Это приводило к гипертрофированному росту территорий городов и промышленных комплексов и в связи с этим к необоснованному изъятию под строительство в завышенных размерах сельскохозяйственных угодий и лесопокрытых территорий. Увеличивалась протяженность инженерных и транспортных коммуникаций, деградировала природная среда вокруг городов, росли стоимость всех видов обустройства территорий и издержки эксплуатации как производственных, так и в инженерных систем городов. Все это негативно сказывалось на эффективности производства и удобствах проживания населения.

В настоящее время в Российской Федерации идут процессы становления законодательной базы в области землепользования, государственного кадастрового учета земельных участков, единых объектов недвижимости, формирования единой информационной системы, способной объединить количественную и качественную, экологическую и правовую информацию о земельных и природных ресурсах. Создание эффективного механизма



Т. В. Лаврентьева,
начальник отдела
кадастровых работ и
оценки ОАО «Росгипролес»

учета, контроля использования, оценки и налогообложения земель позволит в значительной степени превысить инвестиционный потенциал Российской Федерации в целом и внести ощутимый вклад в наполнение муниципальных бюджетов субъектов Российской Федерации.

С 1 января 2006 г. на территории Российской Федерации начала действовать новая система налогообложения земли, введенная Федеральным законом от 29 ноября 2004 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации». Указанный нормативно-правовой акт дополнил действующий Налоговый кодекс новым разделом «Местные налоги», включающим главу 31 «Земельный налог». Указанный нормативный акт определил в качестве базового показателя расчета величины земельного налога кадастровую стоимость земли.

В настоящее время подводить итоги перехода на новую систему налогообложения в Российской Федерации рано. Вместе с тем необходимо отметить, что в предыдущие годы владельцы участков платили земельный налог, который начислялся от нормативно установленной цены на землю. Определенная много лет назад, она уже давно ничего не имела общего с современной стоимостью земли. Переоценка земли привела к тому, что в малонаселенных районах с низким уровнем хозяйственного освоения земля подешевела и налог снизился. Зато в густонаселенных регионах, где она очень интенсивно используется, земля существенно подорожала. Максимально дорогими стали участки в черте крупных городов, в природных заповедниках.

Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель говорит о дифференциации удельных по-

казателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земель всех категорий по субъектам Российской Федерации. Так наиболее высокие удельные показатели кадастровой стоимости земель отмечаются в городах Москва и Санкт-Петербург, Московской области, а также в южных и юго-западных частях страны. Полученная дифференциация в целом соответствует уровню развития рынков недвижимости, почвенно-климатическим показателям, типу расселения в субъектах Российской Федерации и на практике подтверждает правильность методических подходов, использовавшихся при проведении оценочных работ.

Ценность работ по государственной кадастровой оценке земель не только в том, что создается налоговая база для исчисления и взимания земельного налога. В ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке накоплен опыт и знания в области массовой оценки земель, начато формирование уникального информационно-аналитического ресурса, который может стать надежной основой принятия органами государственной власти и местного самоуправления решений в области бюджетной, налоговой и социальной политики, проведения анализа экономического состояния Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований, разработки предложений по эффективному и неистощительному использованию природных ресурсов страны, а также совершенствованию системы налогообложения земли при переходе к единому налогу на недвижимость. Информация, созданная в результате проведения оценочных работ, является составной частью информации государственного земельного кадастра, она востребована участниками оборота земельных участков и иных объектов недвижимости как основа для принятия обоснованных решений при совершении сделок с объектами недвижимости, налогообложении, принятии оптимальных управленческих решений.