

К ВОПРОСУ О ПОНИМАНИИ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Д. В. Санников, кандидат юридических наук

Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого

Плата за землю в современных условиях является неотъемлемой частью земельного законодательства Украины. Хотя данная правовая категория и характеризуется как относительно «молодая», то есть в законодательство она была введена только после 1991 года, её значение довольно большое. Так, считается, что плата за землю, то есть внесение некоторых денежных средств, размер и форма которых установлены законодательством, собственником либо пользователем земельного участка в пользу государства, считается инструментом экономико – правового механизма использования и охраны земель и призвана стимулировать соответствующего субъекта к осуществлению более эффективного и рационального использования земельного участка.

Однако, возникает вопрос по поводу того, как именно плата за землю должна выполнять свою главную – стимулирующую функцию. В свою очередь, в данном аспекте актуализируется еще один вопрос, чем именно является эта самая плата за землю, действительно ли фактором влияния на пользователя и собственника земельного участка, либо же очередным общегосударственным платежом с неизвестным назначением и дальнейшим применением.

Законодательством устанавливается, что формами платы за землю выступают земельный налог и арендная плата за использование земель государственной и коммунальной собственности. Эти платежи взимаются с собственников и пользователей земельных участков в рамках реализации принципа платности землепользования. Более того, необходимость этих платежей устанавливается законом в разных аспектах. Так, помимо предусмотренности в Земельном и Налоговых кодексах Украины обязанности внесения арендной платы и земельного налога, предусматривается ещё и ответственность за несвоевременность и отсутствие платы за землю, в том числе и её специальные земельно-правовые виды, то есть, в данном случае, прекращение права землепользования.

Следовательно, учитывая такой характер законодательной регламентации процессов, связанных с реализацией принципа платности землепользования и, особенно, с платой за землю, можно утверждать, что государство наделяет эти правовые категории особым значением и важностью.

Но, в то же время, не смотря на указанную значимость, всё же остаётся не до конца понятным сам непосредственный механизм реализации принципа платности землепользования, который должен способствовать обеспечению эффективного и рационального землепользования.

Отвечая на этот вопрос, следует определить, что же такое земельный налог и арендная плата за использование земельных участков государственной и коммунальной собственности. Итак, в соответствии со ст. 14 Налогового кодекса Украины, земельный налог – это обязательный платёж, который справляется с собственниками земельных участков и земельных долей (паёв), а также с постоянных землепользователей. Исходя из легального определения земельного налога, сделать вывод о назначении этого платежа, его специфике, направленности, невозможно.

Всё, что установлено этой нормой, так это только общеобязательность и перечень субъектов его оплаты. Вопрос о стимулировании собственника и пользователя земельного участка, к сожалению, ни коим образом, не затронут. Более того, о каком стимулировании может идти речь, если рациональным и эффективным может быть только использование земельного участка, а, принимая во внимание наличие в приведенном определении такого субъекта, как собственник земельной доли (пая), стимулирующая функция земельного налога кажется сомнительной. Это обусловлено тем, что земельная доля (пай) не является земельным участком, а лишь правом на него, и поэтому говорить о её использовании не представляется возможным.

Кроме того, каким образом внесение земельного налога вообще может стимулировать собственника и постоянного землепользователя к более эффективному и рациональному использованию земельного участка – это вопрос, на который, к сожалению, найти ответ весьма проблематично. В литературе по этому поводу конкретной позиции не выработано. Не смотря на то, что утверждение, которое в общем можно свести к тому, что размер платы за землю и необходимость её внесения должны быть фактором, влияющим на собственника и заставляющим его использовать земельный участок так, чтобы покрыть затраты на плату за землю, высказано неоднократно и стало чуть ли не аксиомой, всё же, к сожалению, остаётся спорным. Даже не смотря на то, что это утверждение неоднократно повторено в литературных источниках, оно всё же ни каким образом не обосновано, при этом даже не сделаны попытки разработать механизм, который бы увязал земельный налог и эффективность землепользования.

Таким образом, на сегодняшний день нет оснований полагать, что земельный налог является частью экономико-правового механизма и призван стимулировать собственника земельного участка и постоянного землепользователя к осуществлению более эффективного и рационального использования соответствующего участка.

Что же касается другой формы платы за землю, а именно арендной платы за использование земельного участка государственной или коммунальной собственности, то, кроме особого субъекта получения этой платы, а именно органов государственной власти и местного самоуправления, других отличий от «обычной» арендной платы нет. Все доводы о несостоятельности земельного налога как элемента механизма стимулирования собственников и пользователей земельных участков к эффективному и рациональному землепользованию в современных условиях, касаются в полной мере и арендной платы.

Таким образом, необходимость разработки четкого механизма, реализация которого смогла бы послужить фактором преобразования земельного налога и арендной платы за использование государственных и коммунальных земель из общеобязательного платежа в элемент экономико – правового стимулирования рационального и эффективного использования земель, должна являться одной из приоритетных задач современной науки земельного права. Важно отметить, что при решении этой задачи необходимо обратить внимание на достижение экономической науки, в частности на учение о дифференцированной земельной ренте.

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ЭКОЛОГИЧЕСКОГО
И АГРАРНОГО ПРАВА ЮРИДИЧЕСКОГО ФАКУЛЬТЕТА

**ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ
РАЗВИТИЯ
ЭКОЛОГИЧЕСКОГО, ЗЕМЕЛЬНОГО
И АГРАРНОГО ПРАВА**

*Материалы Республиканского круглого стола, приуроченного
к юбилею доктора юридических наук профессора
Тамары Ивановны Макаровой*

Минск, 30 марта 2017 г.

Минск
Издательский центр БГУ
2017

УДК 349(06)
ББК 67.407я431+67.404.96я431
П76

Редакционная коллегия:
*С. А. Балашенко, Т. И. Макарова,
В. Е. Лизгаро, А. А. Жлоба,
О. В. Мороз*

П76 **Приоритетные** направления развития экологического, земельного и аграрного права : материалы Респ. круглого стола, приуроч. к юбилею д-ра юрид. наук проф. Т. И. Макаровой / редкол. : С. А. Балашенко [и др.]. – Минск : Изд. центр БГУ, 2017. – 255 с.
ISBN 978-985-553-434-2.

В сборнике помещены материалы докладов и сообщений ученых и практикующих юристов Республики Беларусь и зарубежных стран по актуальным проблемам экологического, земельного и аграрного права.

Предназначено для научных работников, преподавателей, аспирантов и студентов юридических учебных заведений, работников правоприменительных органов студентов, а также для специалистов и иных лиц, интересующихся экологическим, земельным и аграрным правом.

УДК 349(06)
ББК 67.407я431+67.404.96я431