

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2023.86.36.058

Проблемы практики взыскания платы за пользование земельными участками

Мирзаханян Давид Володяевич

Независимый исследователь,
119019, Российская Федерация, Москва, ул. Воздвиженка, 3/5;
e-mail: Mirzahanyan@mail.ru

Аннотация

В работе показано, что в настоящее время 92,2 % всех земельных участков, расположенных на территории РФ, находятся в государственной или муниципальной собственности. В соответствии с нормами земельного законодательства за их использование государством взимается плата, размер которой зависит от кадастровой стоимости земельного участка, его местоположения и некоторых других факторов. В связи с несовершенством процедуры взимания платы за землю между государством и землепользователями возникают споры в отношении различных аспектов взимания платы за пользование землей. Вопрос определения и изменения платы за пользование земельными участками, является достаточно «болезненным» для землепользователей, которые стремятся извлечь максимальную выгоду от пользования земельным участком, при этом пытаясь пресечь любые попытки государства увеличить или довызвать арендную плату за пользование землей.

Для цитирования в научных исследованиях

Мирзаханян Д.В. Проблемы практики взыскания платы за пользование земельными участками // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 5А. С. 438-442. DOI: 10.34670/AR.2023.86.36.058

Ключевые слова

Платность землепользования, земельные участки, арендная плата, земельный налог, взыскание убытков.

Введение

Принцип платности землепользования, установленный ст. 65 Земельного кодекса РФ предполагает взимание платы за землю в виде арендной платы (если земля находится в государственной или муниципальной собственности), земельного налога (если земельный участок оформлен в частную собственность), платы за сервитут (в случае его оформления).

Основное содержание

Значительное число проблем при взыскании платы за пользование земельными участками возникает при определении размера арендной платы за пользование государственными и муниципальными землями. В настоящее время арендная плата за пользование земельными участками определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ, на основе которого органы государственной власти и органы местного самоуправления заключают договоры аренды земельных участков. Вышеуказанным постановлением установлены предельные ставки арендной платы за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности РФ. Отметим, что органы государственной власти субъектов РФ имеют право устанавливать иные арендные ставки для земель, собственность на которые не разграничена, при чем не руководствуясь принципами определения арендной платы для земель, находящихся в федеральной собственности РФ [Грачева, 2015].

Исходя из этого, органам государственной власти субъектов РФ предоставляется дискреция самостоятельно определять принципы и порядок определения арендной платы за пользования земельными участками, собственность на которые не разграничена, что вызывает споры между хозяйствующими субъектами и государством. Так, например, в одном из дел, рассмотренных Верховным Судом РФ, суд признал не действующими нормативные акты Нижегородской области, которыми были утверждены методики расчета арендной платы за земельные участки, собственность которых не разграничена в силу того, что оспариваемыми нормативными актами было установлено одновременное действие различных методик определения арендной платы за находящиеся в публичной собственности земельные участки в зависимости от даты заключения договора аренды, что по сути привело к установлению различной платы за аналогичные земельные участки [Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 9-АПГ17-25]. Также судебной практики известны случаи, когда органом государственной власти субъекта РФ повышались ставки арендной платы за пользование земельными участками применительно к тому периоду, который уже прошел, то есть действие нормативного акта было ретроактивным. Верховный Суд РФ справедливо признал подобный подход недопустимым и нарушающим права землепользователя.

При этом в судебной практике достаточно неоднозначно решен вопрос относительно применения общих принципов установления размера арендной за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности, установленных Постановлением Правительства РФ, применительно к порядку установления арендной платы за неразграниченные земли. Верховный Суд РФ в этом вопросе занимает формальную позицию, полагая, что правила, установленные Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, к землям, собственность которых не разграничена, неприменимы [Определение Верховного Суда РФ от 27.08.2015 по делу № 309-ЭС14-7950].

Такой подход является достаточно спорным, поскольку суды продолжают ссылаться

Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 применительно к подобным землям, что является недоработкой законодателя.

Также важно рассмотреть вопрос о возможности взыскания убытков с государства в пользу землепользователя в случае, если органы власти неправомерно уклоняются от предоставления в частную собственность земельный участок, который уже арендуется землепользователем в течение определенного количества лет. Такие споры нередки в судебно-арбитражной практике и связаны с тем, что величина арендной платы за землю значительно выше, чем величина земельного налога. Кроме того, обязанность по уплате земельного налога возникает с момента государственной регистрации права собственности на земельный участок. В случае если суд установит неправомерное уклонение уполномоченного государственного органа от заключения договора купли-продажи земельного участка, то суд может не только обязать публичного субъекта заключить договор купли-продажи, но и довызвать убытки в виде переплаченной арендной платы в сравнении со ставкой земельного налога [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.04.2017 по делу № 305-ЭС16-20734].

При этом возможна и обратная ситуация, при которой частный собственник уклоняется от переоформления ограниченного вещного права (в частности, права постоянного (бессрочного) пользования), хотя может и обязан это делать в силу закона (переоформить такое право можно по своему выбору, либо приобретя земельный участок в собственность, либо заключив договор аренды, при этом для ограниченных в обороте земельных участков доступен только способ в виде аренды). Из-за этого органы государственной власти потенциально могут нести убытки в виде недополученной упущенной выгоды.

Однако, как в доктрине, так и в судебной практике сформирована обоснованная позиция о том, что государство, являясь публичным собственником, не может фактически извлекать выгоду из понуждения к переоформлению вещных прав на землю частными собственниками. Иной подход фактически означал бы возложение на землепользователей любых неблагоприятных последствий процедуры переоформления прав на землю.

Заключение

Подводя итог, отметим, что вопрос определения и изменения платы за пользование земельными участками, является достаточно «болезненным» для землепользователей, которые стремятся извлечь максимальную выгоду от пользования земельным участком, при этом пытаясь пресечь любые попытки государства увеличить или довызвать арендную плату за пользование землей.

Библиография

1. Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 9-АПГ17-25 // СПС «Консультант Плюс».
2. Грачева И.Л. Отдельные вопросы судебной практики по спорам о взыскании платы за пользование земельными участками // Арбитражные споры. 2015. № 2.
3. Может ли государство взыскать убытки, причиненные несвоевременным переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком? [Электронный ресурс] URL: https://zakon.ru/blog/2021/08/14/mozhet_li_gosudarstvo_vzyskat_ubytki_prichinennye_nesvoevremennym_pereofornleniem_prava_postoyannogo (дата обращения 03.02.2023)
4. Определение Верховного Суда РФ от 27.08.2015 по делу № 309-ЭС14-7950 // СПС «Консультант Плюс».
5. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 28.04.2017 по делу № 305-ЭС16-20734 // СПС «Консультант Плюс»
6. Определение Верховного Суда РФ от 08.04.2020 по делу № 308-ЭС20-3436 // СПС «Консультант Плюс».

7. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 27.07.2009. № 30. Ст. 3821.
8. Площадь земли в собственности у физлиц в России сократилась почти на 1 млн га [Электронный ресурс] URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/10308617> (дата обращения 03.02.2023).
9. Ольга Н. А. Проблемы правового регулирования арендной платы за пользование земельными участками публичной собственности // Актуальные вопросы публичного права. – 2018. – С. 303-308.
10. Змиевский Д. В., Владимиров Н. Н. Актуальные проблемы и пути совершенствования договора аренды земельных участков в системе частного права // Вестник Российского университета кооперации. – 2017. – №. 1 (27). – С. 97-100.

Problems of the practice of collecting fees for the use of land

David V. Mirzakhanyan

Independent researcher,
119019, 3/5 Vozdvizhenka str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: Mirzakhanyan@mail.ru

Abstract

Currently 92.2% of all land plots located on the territory of the Russian Federation are in state or municipal ownership. In accordance with the norms of land legislation, a fee is charged for their use by the state, the amount of which depends on the cadastral value of the land plot, its location and some other factors. Due to the imperfection of the procedure for charging for land, disputes arise between the state and land users, which are considered in courts, judicial practice is formed, which is not always uniform within several regions. The issue of determining and changing fees for the use of land plots is rather “painful” for land users who seek to derive maximum benefit from the use of a land plot, while trying to stop any attempts by the state to increase or recover the rent for land use.

For citation

Mirzakhanyan D.V. (2023) Problemy praktiki vzyskaniya platy za pol'zovanie zemel'nymi uchastkami [Problems of the practice of collecting fees for the use of land]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (5A), pp. 438-442. DOI: 10.34670/AR.2023.86.36.058

Keywords

Land use fee, land plots, rent, land tax

References

1. Appellate ruling of the Supreme Court of the Russian Federation of December 21, 2017 No. 9-APG17-25 // ATP "Consultant Plus".
2. Gracheva I.L. Certain issues of judicial practice in disputes on the collection of fees for the use of land // Arbitration disputes. 2015. No. 2.
3. Can the state recover damages caused by untimely re-registration of the right to permanent (unlimited) use of a land plot? [Electronic resource] URL: https://zakon.ru/blog/2021/08/14/mozhet_li_gosudarstvo_vzyskat_ubytki_prichinennye_nesvoevremennym_pereofor

- mlienem_prava_postoyannogo (accessed 03.02.2023)
4. Determination of the Supreme Court of the Russian Federation dated August 27, 2015 in case No. 309-ES14-7950 // Consultant Plus ATP.
 5. Determination of the Judicial Collegium for Economic Disputes of the Supreme Court of the Russian Federation dated April 28, 2017 in case No. 305-ES16-20734 // Consultant Plus ATP
 6. Determination of the Supreme Court of the Russian Federation dated April 8, 2020 in case No. 308-ES20-3436 // Consultant Plus SPS.
 7. Decree of the Government of the Russian Federation of July 16, 2009 No. 582 “On the basic principles for determining rent when renting land plots owned by state or municipal property, and on the Rules for determining the amount of rent, as well as the procedure, conditions and terms for paying rent for land owned by the Russian Federation” // Collection of legislation of the Russian Federation. 07/27/2009. No. 30. Art. 3821.
 8. The area of land owned by individuals in Russia has decreased by almost 1 million hectares [Electronic resource] URL: <https://tass.ru/nedvizhimost/10308617> (accessed 03.02.2023).
 9. Olkha N. A. Problems of legal regulation of rent for the use of land plots of public property // Actual issues of public law. - 2018. - S. 303-308.
 10. Zmievsky D. V., Vladimirov N. N. Actual problems and ways of improving the land lease agreement in the system of private law // Bulletin of the Russian University of Cooperation. – 2017. – no. 1 (27). - S. 97-100.