ВЫСШАЯ ШКОЛА ПРИВАТИЗАЦИИ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА – ИНСТИТУТ

Дисциплина: Земельное право

КУРСОВАЯ РАБОТА

Тема: «Плата за землю и оценка земли»

Выполнил:

Студент группы Л-Ю-06-4

Кислых Артемий Сергеевич \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2007 г.

Проверил:

Доцент

Толпышев Геннадий Владимирович \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2007 г.

# Содержание

Введение

1. История развития платы за землю

2 Плата за землю

2.1 Формы платы за землю

2.2 Плательщики земельного налога и арендной платы за землю

2.3 Порядок исчисления и уплаты земельного налога

3 Порядок оценки земельного участка

3.1 Рыночная стоимость земельного участка

3.2 Кадастровая стоимость земельного участка

3.3 Нормативная цена земли

Заключение

Список используемой литературы

Приложения

# Введение

Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизни и деятельности людей.

Россия обладает уникальными богатствами созданными самой природой, и эти богатства её земли. На всемирной выставке в Париже наши земли богатые чернозёмом были признаны эталоном почвы.

Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений в России в последнее время стала одной из наиболее актуальных и широко обсуждаемых не только среди юристов, законодателей и политиков, но и в обществе в целом. Мнения участвующих в дискуссии сторон полярны, но все сходятся в одном: действующее земельное законодательство не соответствует современным потребностям регулирования земельных отношений.

В настоящее время практически во всём мире с каждым годом наблюдается постепенное глобальное ухудшение состояния окружающей природной среды. Особенно ярко это проявляется в нашей стране так как, и уровень технического развития оставляет желать лучшего, и степень защищённости предприятий никуда не годится. Это происходит под воздействием различных факторов, в основном это обусловленная жизненной необходимостью всёвозрастающая активная деятельность человека по приспосабливанию окружающей среды для себя и своих нужд. И всё это приводит к необходимости принятия мер по сохранению как самих земель так и их ценных качеств.

Целью написания этой работы является рассмотрение такого вопроса как плата и оценка земли.

Плата за землю в России на современном этапе была введена после периода, когда про такое понятие практически никто не слышал, поэтому введение её породило различные кривотолки при освещение этого вопроса. Это в свою очередь возникло из-за того, что долгое время в нашей стране существовал стереотип, как поведения так и мышления, что всё общественное, а значит ничьё.

Но последние глобальные преобразования и изменения системы ценностей породило некий интерес общества к продуктам своей деятельности. Общество, если можно так сказать, обратило свой взор на экологию, и на причины которые влияют на её ухудшение. Земля же является неотъемлемой частью экологической обстановки, а сама плата за землю это тот материальный стимул который ещё мало-мальски, но оказывает влияние на людей.

И поэтому я бы хотел осветить вопрос который стал интересовать всё большие слои населения.

В этой курсовой работе даны наряду с определениями и понятиями платы за землю и её составляющих, также история развития и оценка земельного участка.

# 1. История развития платы за землю

Истории развития как земельных отношений вообще, так и платы за землю.

Вообще земельные отношения зародились очень и очень давно, ещё в те времена, когда человек был и не совсем похож на настоящего человека, но уже обрабатывал землю. Но это было совсем давно, и я хотел бы остановиться на временах более близких к нам. И так в России в девятнадцатом веке земельные отношения развивались весьма быстро и я бы сказал хаотично. В тогдашней России можно было усмотреть как феодальные так и капиталистические отношения. Существовало множество форм собственности и землевладения и правовое регулирование земель зачастую находившихся по соседству, но принадлежащих разным ведомствам, происходило разными отраслями права. Так например земли казарм, транспорта и крепостей регулировались нормами административного или полицейского законодательства; церковные, монастырские, удельные и частновладельческие, нормами феодально-сословного права, а вот купчие и городские, нормами гражданского права. На этом этапе исторического развития можно было сказать, что плата за землю касалась более или менее состоятельные слои населения, да и только в той её части, где дело касалось уплаты суммы, при покупки или продажи земли. Но положение резко изменилось после провозглашения манифеста 19 февраля 1861 году, в котором было объявлено, что крестьяне освобождаются от крепостной зависимости и наделяются землёй. И в это время крестьяне, можно сказать, узнали, что такое плата за землю, потому что они получили землю не в собственность, а только в пользование, хотя оно и было пожизненным. И так крестьяне работали на земле и платили помещику как раз ту самую плату за землю, кто деньгами, кто продуктами, а кто и работал на помещика, только за то чтобы остаться на своей земле.

Спустя полвека Россия более развитой в правовом смысле страной и крестьяне, которые работали на земле как сообща (общиной), так и единолично, понимали, что земля нужна им в собственность. Этот факт дал бы сразу же огромный стимул, и для повышения плодородия земли, да и просто более бережного её использования. Так земельные отношения в России к началу двадцатого столетия стали приобретать иную окраску и перерождаться в качественно иные.

# 2 Плата за землю

## 

## 2.1 Формы платы за землю

плата земля участок налог

Согласно ст. 65 3К использование земли является платным. Порядок исчисления и взимания земельных платежей определен в Законе РФ от 11 октября 1991 г. «Оплате за землю»[[1]](#footnote-1). Действует также Инструкция Министерства РФ по налогам и сборам от 21 февраля 2000 г. № 56 «По применению Закона Российской Федерации «О плате за землю»[[2]](#footnote-2) (с изм. и доп.).

Существуют две формы платы за землю: земельный налог и арендная плата. Собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов, облагаются ежегодным земельным налогом. Статья 15 Налогового кодекса РФ относит земельный налог к местным налогам. Земельный налог в будущем должен быть заменен налогом на недвижимость.

Арендная плата взимается за земли, переданные в аренду. Комплекс вопросов, связанных с взиманием арендной платы за пользование землями, которые находятся в федеральной собственности, собственности субъектов Федерации или муниципальной собственности, регулируется соответственно Правительством РФ, органами исполнительной власти субъекта Федерации или органами местного самоуправления. Что касается арендной платы за пользование частными землями, то условия ее взимания регулируются в договоре аренды, заключенном между частным собственником и арендатором.

Законодательство, которое действовало до принятия ЗК, в качестве формы платы за землю признавало нормативную цену земли. Нормативная цена земли по своей правовой природе является своеобразным методом расчета платежей за использование земельных участков. В связи с этим законодатель отказался от признания нормативной цены в качестве формы платы за землю.

В настоящее время понятие «нормативная цена земли» заменено понятием «кадастровая стоимость земельного участка», которая также не является формой платы за землю. Важно иметь в виду, что в соответствии с п. 13 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в случаях, когда кадастровая стоимость земли не определена, применяется нормативная цена земли.

Законодательство декларирует, что цели взимания платы за землю заключаются в стимулировании рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв. Применение такого инструмента, как плата за землю, должно обеспечить выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов для финансирования этих мероприятий.

В основу правового регулирования платы за использование земель заложен принцип отсутствия зависимости определения размера земельного налога от экономических результатов использования земель. Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Пересмотр ставок земельного налога возможен при изменении условий хозяйствования, например, загрязнении, эрозии почв и др., т.е. по причинам, не зависящим от лица, использующего землю.

Объекты налогообложения — земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности на земельный участок), предоставленные организациям и физическим лицам в собственность, владение или пользование.

Такими объектами признаются следующие виды земельных участков, находящихся в составе различных категорий земель и предоставленных юридическим и физическим лицам:

земли для ведения сельскохозяйственного производства и подсобного сельского хозяйства;

земельные участки для веления личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, индивидуального садоводства, огородничества и животноводства;

земельные участки садоводческих, огороднических и животноводческих кооперативов;

служебные земельные наделы, предоставленные категориям работников отдельных отраслей хозяйства (транспорта, лесной промышленности, лесного, водного, рыбного, охотничьего хозяйства);

земельные участки для жилищного, дачного, гаражного строительства и иных целей;

земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики;

земли лесного фонда, на которых заготавливается древесина, а также сельскохозяйственные угодья, находящиеся в составе этой категории земель;

земли водного фонда, предоставленные для хозяйственной деятельности;

земли лесного и водного фондов, предоставленные в рекреационных целях.

Земельный налог взимается в расчете на год с облагаемой налогом земельной площади, в которую включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим организациям и физическим лицам.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких организаций или физических лиц, земельный налог начисляется отдельно какому пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании. За участки, предназначенные для обслуживания строения, являющегося общей собственностью нескольких организаций или физических лиц, земельный налог начисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения. Если земельные участки не используются или используются не по целевому назначению, то ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

## 2.2 Плательщики земельного налога и арендной платы за землю

Уплата земельного налога и арендной платы — обязанность организаций независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, а также граждан РФ, иностранных граждан и лиц без гражданства, которые используют землю на титулах права собственности, пожизненного наследуемого владения, пользования или аренды на территории России, за исключением категорий лиц, указанных в ст. 12 Закона «О плате за землю».

Освобождены от уплаты земельного налога организации, использующие земли, деятельность которых связана с обеспечением общегосударственных нужд; пользователи земель, занятых полосой слежения вдоль Государственной границы РФ; государственные предприятия связи, государственные предприятия Министерства транспорта РФ, государственные учреждения и организации морского и речного транспорта и ряд других; предприятия, научные организации и научно-исследовательские учреждения, обеспечивающие хранение материальных ценностей, заложенных в мобилизационный резерв РФ; учреждения и органы исполнительной системы; профессиональные аварийно-спасательные службы, профессиональные аварийно-спасательные формирования; земли, используемые пожарной охраной; государственные унитарные предприятия, осуществляющие эксплуатацию и строительство государственных мелиоративных систем; лесхозы; заповедники, национальные и дендрологические парки, ботанические сады и др.

Не являются плательщиками земельного налога за пользование землями органы государственной власти и управления. Министерство обороны РФ, внутренние, железнодорожные и пограничные войска, войска гражданской обороны.

К этой же категории лиц относятся различные научно-исследовательские и учебные организации: научные организации сельскохозяйственного и лесохозяйственного профиля; высшие учебные заведения, научно-исследовательские учреждения и др.

Не должны платить земельный налог организации, деятельность которых связана с искусством, образованием, культурой и здравоохранением: учреждения искусства, кинематографии, образования, здравоохранения, государственные и муниципальные учреждения социального обслуживания, детские оздоровительные учреждения; государственные органы охраны природы и памятников истории и культуры, учреждения культуры, физической культуры и спорта, туризма; санитарно–курортные и оздоровительные учреждения, учреждения отдыха, находящиеся в государственной и муниципальной, а также профсоюзной собственности, и некоторые др.

От уплаты налога за землю освобожден ряд категорий граждан: участники Великой Отечественной войны; инвалиды 1 и II групп; граждане подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных аварий на атомных объектах гражданского или военного назначения, а также в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику; военнослужащие и граждане, уволенные с военной службы по определенным основаниям, и ряд других категорий граждан; Герои Советского Союза, Герой Российской Федерации, Герои Социалистического Труда и полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы и «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» и другие категории граждан.

С юридических лиц и граждан, освобожденных от уплаты земельного налога, при передаче ими земельных участков в аренду взимается земельный налог с площади, переданной в аренду.

Для некоторых юридических лиц и граждан установлены временные рамки освобождения от уплаты налога при определенных условиях. Организации, а также граждане, получившие для сельскохозяйственных нужд земли, требующие рекультивации, не должны платить земельный налог в течение первых 10 лет пользования. Граждане, впервые организующие крестьянские (фермерские) хозяйства, также освобождаются от уплаты земельного налога в течение пяти лет с момента предоставления им земельных участков.

Льготы имеют организации железнодорожного транспорта. Налог за землю, расположенную в полосе отвода железных дорог, взимается с предприятий, учреждений и организаций железнодорожного транспорта в размере до 25% ставки земельного налога, установленной за сельскохозяйственные угодья.

Порядок установления дополнительных льгот заключается в следующем. Органы законодательной власти субъектов РФ имеют право вводить дополнительные льготы по земельному налогу в пределах суммы земельного налога, находящейся в распоряжении соответствующего субъекта РФ. Что касается органов местного самоуправления, то они вправе устанавливать льготы по земельному налогу в виде частичного освобождения на определенный срок, отсрочки выплаты, понижения ставки земельного налога для отдельных плательщиков в пределах суммы налога, остающейся в распоряжении соответствующего органа местного самоуправления.

2.3 Порядок исчисления и уплаты земельного налога

Обязанность уплаты земельного налога возникает с момента приобретения нрава на земельный участок. Основанием для установления и взимания налога и арендной платы за землю служит документ, удостоверяющий право собственности, владения, пользования, аренды на земельный участок.

Пункт 2 ст. 65 ЗК предусматривает, что порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством РФ о налогах и сборах. В законодательстве определен порядок исчисления земельного налога при переходе в течение года права собственности, права пожизненного наследуемого владения или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками от одного плательщика налога к другому. В таких случаях земельный налог исчисляется и предъявляется к уплате прежнему собственнику земли, землевладельцу, землепользователю с 1 января этого года до месяца, в котором он утратил право на земельный участок (включая этот месяц), а новому — начиная с месяца, следующего за месяцем возникновения права на земельный участок. За земельные участки, обслуживающие жилые дома, нежилые строения и сооружения, перешедшие по наследству, земельный налог взимается с наследников, принявших наследство, с момента его открытия. Наследникам, принявшим наследство до наступления срока налогового учета, налог исчисляется с учетом налоговых обязательств наследодателя.

Земельный налог юридическим лицам и гражданам исчисляется исходя из площади земельного участка, облагаемой налогом, и утвержденных ставок земельного налога.

Законодательство о плате за землю устанавливает различные принципы взимания земельною налога и определения ставок земельного налога в зависимости от того, к какой категории земель относятся соответствующие земельные участки, являются ли они землями сельскохозяйственного или несельскохозяйственного назначения, а также в зависимости от их местоположения.

Статья 4 Закона «О плате за землю» предусматривает, что с колхозов, совхозов, крестьянских (фермерских) хозяйств, межхозяйственных предприятий и организаций, кооперативов и других сельскохозяйственных предприятий взимается только земельный налог, все остальные виды налогов по отношению к ним не применяются. На предприятия, имеющие доход от несельскохозяйственной деятельности, превышающий 25%, это положение не распространяется.

Сельскохозяйственные предприятия индустриального типа (птицефабрики, тепличные комбинаты, зверосовхозы, животноводческие комплексы и другие на самостоятельном балансе) по перечню, утвержденному органами законодательной (представительной) власти субъектов Федерации, кроме налога на землю, уплачивают и другие налоги к установленном порядке.

Земельный налог на сельскохозяйственные угодья устанавливается с учетом состава угодий, их качества, площади и местоположения (ст. 5 указанного Закона). Средние размеры налога с одного гектара пашни дифференцированы по субъектам Федерации согласно приложению № 1 к Закону РФ «О плате за землю». Например, земельный налоге 1 гектар пашни в Республике Адыгея (Адыгея) составляет 39,85 руб.; в Республике Алтай — 7,99; Республике Башкортостан — 18,63; Республике Бурятия — 11,39; Республике Дагестан — 22,03; Республике Ингушетия — 25,43 руб. и т.д.

Органами законодательной (представительной) власти субъектов Федерации исходя из средних размеров налога с одного гектара пашни и кадастровой оценки угодий устанавливаются и утверждаются ставки земельного налога по группам почв пашни, а также многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ. Минимальные ставки земельного налога за один гектар пашни и других сельскохозяйственных угодий устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Федерации.

При исчислении сумм земельного налога для плательщиков вводится коррективы на местоположение их земельных участков.

Земельный налог за участки в границах сельских населенных пунктов и вне их черты, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, взимается со всей площади земельного участка по средним ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения административного района. Земельный налог за участки, предоставленные гражданам и юридическим лицам в границах сельских населенных пунктов для иных целей, взимается со всей площади земельного участка в размере 14,4 коп. за квадратный метр.

Органы местного самоуправления вправе с учетом благоприятных условий размещения земельных участков, указанных в ст. 4 Закона, повышать ставки земельного налога, но не более чем в два раза.

Этот порядок дифференцирован в зависимости от категорий земель. Статья 8 Закона «О плате за землю» предусматривает, что налог за городские (поселковые) земли устанавливается на основе средних ставок согласно приложению № 1 (таблицы 1, 2) к указанному Закону (за исключением земель сельскохозяйственного использования, занятых личным подсобным хозяйством и жилищным фондом, дачными и садовыми участками, индивидуальными и кооперативными гаражами, в отношении которых действует иной порядок исчисления налога). Средние ставки дифференцируются по местоположению и зонам различной градостроительной ценности территории органами местного самоуправления городов. Границы зон определяются в соответствии с экономической оценкой территории и генеральными планами городов.

Налог за земли, занятые жилищным фондом (государственным, муниципальным, общественным, кооперативным, индивидуальным), дачными участками, индивидуальными и кооперативными гаражами в границах городской (поселковой) черты, взимается со всей площади земельного участка в размере 3 % от ставок земельного налога, установленных в городах и поселках городского типа, но не менее 28,8 копейки за один квадратный метр.

Налог за земли для садоводства, огородничества, животноводства (включая земли, занятые строениями и сооружениями) в пределах городской, поселковой черты устанавливается в размере 14,4 коп. за квадратный метр. Налог за земли сельскохозяйственного использования в пределах городской (поселковой) черты устанавливается в двукратном размере ставок налога за сельскохозяйственные угодья аналогичного качества.

Налог за расположенные вне населенных пунктов земли промышленности (включая карьеры и территории, нарушенные производственной деятельностью), транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения устанавливается в размере 20% средних ставок земельного налога для земель поселений численностью до 20 тыс. человек.

За земли водного фонда, как покрытые, так и не покрытые водой, вне населенных пунктов налог взимается с земель, предоставленных для хозяйственной деятельности или в рекреационных целях, по средним ставкам за сельскохозяйственные угодья административного района.

Налог за земли лесного фонда устанавливается на период лесопользования с единицы площади освоенных лесов эксплуатационного назначения, на которых проводится заготовка древесины, и взимается в составе платы за пользование лесами в размере 5% от платы за древесину, отпускаемую на корню. Налог определяется от суммы лесных податей, указанной в лесорубочном билете по рубкам главного пользования и лесовосстановительным рубкам, и входит в состав лесных податей.

Что касается налога за сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда, то он устанавливается по тем же ставкам, что и для земель сельскохозяйственного назначения аналогичного качества или по средней ставке за сельскохозяйственные угодья в целом по административному району.

Налог за земли лесного фонда, предоставленные для рекреационных целей, определяется в размере 5% от норматива платы за древесину на этой площади с учетом увеличения ставок для курортных зон. Стоимость древесины рассчитывается по ставкам лесных податей, утвержденным органами законодательной власти субъектов РФ, за древесину, отпускаемую на корню.

Земельный налог, уплачиваемый юридическими лицами, исчисляется непосредственно этими лицами. Юридические лица ежегодно не позднее 1 июля представляют в государственные налоговые инспекции по месту нахождения облагаемых объектов расчеты причитающихся с них платежей налога в текущем году по установленной форме. Платежи исчисляются отдельно по каждому земельному участку, предоставленному юридическому лицу в собственность, владение или пользование, а за земли, занятые их жилищным фондом, отдельно по каждому жилому дому. Земельный налоге юридических лиц и граждан исчисляется начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельных участков. Учет плательщиков и исчисление налога производятся ежегодно по состоянию на 1 июня.

Земельный налог граждан исчисляется государственными налоговыми инспекциями, которые ежегодно не позднее 1 августа вручают им платежные извещения об уплате налога.

Юридические лица и граждане уплачивают земельный налог равными долями в два срока: не позднее 15 сентября и 15 ноября.

Плата за землю перечисляется плательщиками земельного налога за земли в пределах границ сельских населенных пунктов и другие земли, переданные в их ведение, на бюджетные счета сельских органов местного самоуправления. Платежи за земли в пределах поселковой, городской границы и другие земли, переданные в их ведение, а также за земли в границах района, за исключением земель, переданных в ведение сельских органов местного самоуправления в соответствии с установленными законодательством РФ долями, перечисляются на бюджетные счета РФ в федеральном казначействе, субъекта РФ и соответствующая часть средств — на бюджетные счета органов местного самоуправления. На бюджетные счета РФ в федеральном казначействе, соответствующего субъекта РФ перечисляются средства, составляющие плату за землю, в пределах долей, установленных Законом «О плате за землю».

# 3 Порядок оценки земельного участка

## 

## 3.1 Рыночная стоимость земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности (п. I ст. 66 ЗК). Вопросы оценки недвижимости, в том числе и земельных участков, регулируются Федеральным законом от 29 июля 1998г.№ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[[3]](#footnote-3).

Закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для совершения сделок с объектами оценки (ст. 2 Закона).

Под оценочной деятельностью понимается деятельность соответствующих субъектов, направленная на установление опенки рыночной или иной стоимости объектов.

Основная задача законодательства об оценочной деятельности — определение стоимости объектов оценки, к которым ст. 5 Закона относит отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества и др. В отношении объектов оценки законодательством РФ должна быть предусмотрена возможность их участия в гражданском обороте.

Субъектами оценочной деятельности признаются юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), которые занимаются оценочной деятельностью. Закон именует их оценщиками. Соответственно субъектами оценочной деятельности являются потребители услуг оценщиков, т.е. заказчики.

Статья 6 Закона закрепляет право РФ, субъектов Федерации, муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных Законом. Это право носит безусловный характер.

В законодательстве установлены случаи, когда оценка обязательна. Согласно ст. 8 Закона оценка требуется в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам Федерации либо муниципальным образованиям. Такими основаниями являются случаи, когда необходимо определить стоимость объектов, находящихся в федеральной собственности субъектов Федерации или муниципальной собственности, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление, в аренду; при использовании указанных объектов в качестве предмета залога; при их продаже или ином отчуждении; при переуступке долговых обязательств, связанных с данными объектами. Оценка необходима, когда объекты передаются в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости объекта, в том числе: при национализации имущества, ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случае споров о величине стоимость предмета ипотеки; при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной или обеих сторон, если возникает спор о стоимости имущества.

Кроме того, оценка обязательна при выкупе или ином предусмотренном законодательством РФ изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд и при оценке в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Некоторые вопросы оценки земельных участков отражены в Федеральном законе от 8 декабря 1995 г. № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации»[[4]](#footnote-4). Так, согласно ст. 35 Закона учет паевых взносов ведется кооперативам в стоимостном выражении. В случае внесения в счет паевого взноса лицом, вступившим в кооператив, земельных участков, земельных и имущественных долей и иного имущества либо имущественных прав денежная оценка паевых взносов производится правлением кооператива и утверждается общим собранием членов кооператива. Общее собрание членов кооператива может утвердить методику денежной оценки передаваемого имущества и поручить правлению кооператива на основе этой методики организовать работу по денежной оценке указанного имущества. Результаты оценки подлежат утверждению наблюдательным советом кооператива. В этом случае на общее собрание членов кооператива выносятся только спорные вопросы по оценке земельных участков, земельных и имущественных долей и иного имущества. По решению общего собрания членов кооператива денежная оценка паевых взносов может быть подвергнута независимой экспертной проверке.

Статья 3 Закона выделяет два основных вида стоимости объекта: рыночную стоимость и иную его стоимость. В условиях рыночной экономики возникают различные ситуации, когда необходимо определить реальную стоимость недвижимого имущества, т.е. рыночную стоимость. Без определения рыночной стоимости недвижимости нельзя совершить сделку купли-продажи, получить кредит под залог земельного участка, сдать его в аренду и т.д.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» закреплено понятие рыночной стоимости. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость имущества является рыночной при соблюдении следующих условий:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В каких ситуациях требуется установить рыночную стоимость имущества, в том числе земельного участка? В соответствии со ст. 7 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» это необходимо, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта оценки; в этом случае установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных данным Законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и др. Статья 66 ЗК прямо предполагает определение рыночной стоимости земельного участка.

Согласно ст. 281 ГК при определении выкупной цены за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд, в нее включаются рыночная стоимость участка и находящегося на нем недвижимого имущества. Статья 344 ГК устанавливает правило о том, что залогодержатель отвечает за утрату предмета залога в размере его действительной стоимости, а за его повреждение — в размере суммы, на которую эта стоимость понизилась, независимо от суммы, в которую был оценен предмет залога при передаче его залогодержателю.

В соответствии со ст. 42 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» земельный участок и недвижимое имущество, находящиеся в совместной собственности либо в собственности садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и оставшиеся после удовлетворения требований кредиторов, могут быть с согласия бывших членов такого объединения проданы в порядке, предусмотренном законодательством РФ, а вырученные средства за указанные земельный участок и недвижимое имущество переданы членам такого объединения в равных долях. При определении выкупной цены земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в нее включаются рыночная стоимость указанных участка и имущества, а также все убытки, причиненные собственнику указанных участка и имущества их изъятием, в том числе убытки, которые собственник несет в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

В законодательстве урегулирован порядок оценочной деятельности. Основанием для оценки объекта является договор между оценщиком и заказчиком (ст. 9 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Договором между оценщиком и заказчиком может быть предусмотрено проведение данным оценщиком оценки конкретного или нескольких объектов либо долговременное обслуживание заказчика по его заявлениям. В случаях, предусмотренных законодательством РФ, оценка объекта, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа. При этом суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с оценкой, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством РФ.

## 3.2 Кадастровая стоимость земельного участка

От рыночной стоимости земельных участков следует отличать нормативно-рассчитываемую стоимость. Такой стоимостью п. 5 ст. 65 ЗК признает кадастровую стоимость земельного участка, которая должна устанавливаться в процентах от рыночной стоимости участка и применяться главным образом в целях налогообложения.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель (ст. 66 ЗК). В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель утверждены постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316[[5]](#footnote-5). Государственная кадастровая оценка земель проводится Федеральной службой земельного кадастра России, его территориальными органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и организациями. К указанным работам могут привлекаться лица, имеющие лицензию на осуществление оценочной деятельности.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования. При оценке земель принимаются по внимание сервитуты, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землей, установленные в законодательном, административном и судебном порядке.

Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости. Оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода. Оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории. Оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

Органы исполни тельной власти субъектов Федерации по представлению территориальных органов Федеральной службы земельного кадастра России утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель. Методические и нормативно-технические документы, необходимые для государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются федеральным органом исполнительной власти государственного управления земельными ресурсами по согласованию с уполномоченным органом контроля за оценочной деятельностью в РФ и заинтересованными федеральными органами исполнительной власти. Споры, возникающие при государственной кадастровой оценке земель, рассматриваются в судебном порядке.

## 

## 3.3 Нормативная цена земли

Роль нормативно-рассчитываемой стоимости продолжает играть нормативная цена земли. Нормативная цена земли — показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Понятие нормативной цены земли было установлено для обеспечения экономического регулирование земельных отношений при передаче земли в собственность, по наследству, при дарении и получении банковского кредита под залог земельного участка.

Порядок определения нормативной цены земли регулируется постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли»[[6]](#footnote-6).

Нормативная цена земли применяется в случаях, предусмотренных законодательством РФ, и ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Органы местного самоуправления могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать нормативную цену земли, но не более чем на 25%. При этом нормативная цена земли не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

# Заключение

Я считаю, что Плата за Землю в будущем останется насущной и актуальной темой и можно предположить, будет дорабатываться, и подвергнется дальнейшему развитию, а возможно и введению каких-либо нововведений, а также возможно и ужесточение мер к злостным нарушителям режима землепользования и нецелесообразному использованию земель.

И в силу этого я бы выделил ряд причин, исходя из которых, можно сделать вывод о тенденциях развития платы за землю.

Первая причина состоит в том, что в последнее время большое развитие получило так называемое садово-огородническое и фермерское движение, а значит появились и люди, которые воспользовались этой возможностью для своих корыстных целей. Они нецелесообразно используют предоставленную им землю и тем самым ухудшают ее качество, а то и полностью разрушают ее плодородный слой. Поэтому, можно сказать, что в ближайшее время плата за землю будет применяться как стимулятор для более рационального и целесообразного использования земли.

Вторая причина это появившийся интерес иностранных фирм к земле в России. И появилась возможность получить немалый доход для страны, от сдачи в аренду земли иностранным фирмам. И я думаю, что это будет придавать плате за землю окраску некой экономической меры и немаловажного пункта в бюджете страны.

Третья причина заключается в ухудшающейся экологической обстановке, как в мире, так и у нас в стране.

Последней причиной развития платы за землю я бы назвал вопрос о земле, как частной собственности.

Переход от социализма к рыночной экономике изменил все, в том числе и земельно-правовые отношения. Буквально за последние года была принята масса указов, постановлений президента и правительства, но с течением времени всё стареет и стареет, и хотелось бы чтобы земельные отношения всё-таки были полностью урегулированы.

И в заключении я бы хотел сказать, что плата за землю довольно молодая тема.

Поэтому я считаю, что надо не только развивать эту тему, но и заниматься поднятием правовой грамотности населения. Заинтересовывать людей, заставлять их быть не только паразитами при использовании природных ресурсов, а ещё и быть созидателями на земле.

# Список используемой литературы

1. Земельный Кодекс РФ 2006 года.

2. Земельный Кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 года .

3. Закон РСФСР “ О плате за землю “ от 11 октября 1991 года.

4. Постановление Правительства Российской Федерации “ О порядке определения нормативной цены земли “ от 3 ноября 1994 года.

5. Консультантплюс Закон «Оплате за землю» 2002 года.

6. О.И. Крассов “Земельное право” изд. 2005г Москва В.В.Петров “ Земельное право России “ изд.1995 года.

6. Б.В.Ероофеев “ Земельное право России (общая часть) “ изд. 1994 года.

7. Основы земельного законодательства Союза ССР и союзных республик от 1968 года.

# Приложения

Средние размеры земельного налога с 1 га пашни, указанные в Приложении N 1 к Закону Российской Федерации "О плате за землю", применяются в 2002 году по субъектам Российской Федерации в следующих размерах:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Субъекты Российской Федерации | Земельный налог с 1 га пашни (руб.) | Субъекты Российской Федерации | Земельный налог с 1 га пашни (руб.) |
| Республика Адыгея | 39,85 | Камчатская область | 7,78 |
| Республика Алтай | 7,99 | Кемеровская область | 16,15 |
| Республика Башкортостан | 18,63 | Кировская область | 13,99 |
| Республика Бурятия | 11,39 | Костромская область | 12,15 |
| Республика Дагестан | 22,03 | Курганская область | 13,66 |
| Ингушская Республика | 25,43 | Курская область | 25,06 |
| Кабардино - Балкарская Республика | 41,90 | Ленинградская область | 24,95 |
| Республика Калмыкия | 12,69 | Липецкая область | 20,90 |
| Карачаево - Черкесская Республика | 27,54 | Магаданская область | 7,18 |
| Республика Карелия | 17,28 | Московская область | 21,49 |
| Республика Коми | 13,12 | Мурманская область | 5,94 |
| Республика Марий Эл | 19,44 | Нижегородская область | 17,60 |
| Республика Мордовия | 15,82 | Новгородская область | 9,99 |
| Республика Саха | 8,37 | Новосибирская область | 13,55 |
| Республика Северная Осетия | 44,50 | Омская область | 14,04 |
| Республика Татарстан | 19,33 | Оренбургская область | 11,12 |
| Республика Тыва | 8,05 | Орловская область | 19,98 |
| Удмуртская Республика | 13,99 | Пензенская область | 13,77 |
| Республика Хакасия | 10,15 | Пермская область | 12,64 |
| Чеченская Республика | 25,43 | Псковская область | 10,31 |
| Чувашская Республика | 24,19 | Ростовская область | 25,38 |
| Алтайский край | 12,37 | Рязанская область | 16,47 |
| Краснодарский край | 53,46 | Самарская область | 15,50 |
| Красноярский край | 17,06 | Саратовская область | 11,34 |
| Приморский край | 15,50 | Сахалинская область | 14,69 |
| Ставропольский край | 31,05 | Свердловская область | 16,85 |
| Хабаровский край | 12,15 | Смоленская область | 13,55 |
| Амурская область | 9,61 | Тамбовская область | 19,66 |
| Архангельская область | 11,77 | Тверская область | 13,99 |
| Астраханская область | 12,37 | Томская область | 15,39 |
| Белгородская область | 28,24 | Тульская область | 22,09 |
| Брянская область | 15,61 | Тюменская область | 17,23 |
| Владимирская область | 17,23 | Ульяновская область | 18,52 |
| Волгоградская область | 13,01 | Челябинская область | 13,01 |
| Вологодская область | 14,58 | Читинская область | 9,83 |
| Воронежская область | 21,22 | Ярославская область | 13,12 |
| Ивановская область | 15,28 | Еврейская авт. обл. | 9,61 |
| Иркутская область | 16,36 | Агинский Бурятский авт. ок. | 9,83 |
| Калининградская область | 25,00 | Коми - Пермяцкий авт. округ | 12,64 |
| Калужская область | 14,20 | Усть - Ордынский Бурятский авт. округ | 16,36 |

Средние ставки земельного налога в городах и других населенных пунктах, исходя из Приложения N 2 таблицы 1 к Закону Российской Федерации "О плате за землю", на 2002 год составляют:

(коп./кв. м)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Экономические районы | Численность населения (тыс. человек) | | | | | | | |
| до 20 | 20 – 50 | 50 – 100 | 100 – 250 | 250 – 500 | 500 – 1000 | 1000 – 3000 | Свыше 3000 |
| Северный | 72 | 158,4 | 172,8 | 201,6 | 216 | - | - | - |
| Северо - Западный | 129,6 | 201,6 | 230,4 | 244,8 | 273,6 | - | - | 504 |
| Центральный | 144 | 216 | 244,8 | 259,2 | 288 | 331,2 | - | 648 |
| Волго - Вятский | 115,2 | 187,2 | 216 | 230,4 | 259,2 | - | 345,6 | - |
| Центрально - Черноземный | 129,6 | 201,6 | 230,4 | 244,8 | 273,6 | 316,8 | - | - |
| Поволжский | 129,6 | 201,6 | 230,4 | 244,8 | 273,6 | 316,8 | 360 | - |
| Северо - Кавказский | 115,2 | 187,2 | 216 | 230,4 | 259,2 | 302,4 | 345,6 | - |
| Уральский | 100,8 | 172,8 | 201,6 | 216 | 244,8 | 288 | 331,2 | - |
| Западно - Сибирский | 86,4 | 172,8 | 187,2 | 216 | 230,4 | 273,6 | 302,4 | - |
| Восточно - Сибирский | 72 | 158,4 | 172,8 | 201,6 | 216 | 259,2 | - | - |
| Дальневосточный | 86,4 | 172,8 | 187,2 | 216 | 230,4 | 273,6 | - | - |

Для сведения сообщаем, что в соответствии с Федеральным законом от 14.12.2001 N 163-ФЗ "Об индексации ставок земельного налога" ставки арендной платы, указанные в договорах аренды земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, заключенные до 2002 года, применяются в 2002 году для всех категорий земель с коэффициентом 2.

1. ВВС РФ. 1991. № 44. Ст. 1424 (с изм. и доп.) [↑](#footnote-ref-1)
2. БНА РФ. 2000. № 16. [↑](#footnote-ref-2)
3. СЗ РФ. 1998. № 31. Ст. 3813, 2003. № 2. Ст. 167, № 9. Ст. 805. [↑](#footnote-ref-3)
4. СЗ РФ. 1995. № 50. Ст. 4870; 1997. № 10. Ст. 1120; 1999. № 8. Ст. 973; 2002. № 12. Ст. 1093; 2003. № 2. Ст. 160; Ст. 167; № 24. Ст. 2248. [↑](#footnote-ref-4)
5. СЗ РФ. 2000. № 16. Ст. 1709. [↑](#footnote-ref-5)
6. СЗ РФ. 1997. № 13. Ст. 1539. [↑](#footnote-ref-6)