

УДК 349.414(470.331)

НЕКОТОРЫЕ АСПЕКТЫ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ

А.А. Галкина

ГОУ ВПО «Тверской государственный университет»,
Юридический факультет

Статья посвящена вопросам эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения в Тверской области. Раскрывается аспект значимости оценки кадастровой стоимости и влияние её на эффективность землепользования.

***Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, эффективность использования земли, кадастровая оценка земли, кадастровая стоимость.*

В земельном законодательстве Российской Федерации недостаточно точно отражены некоторые аспекты использования земель сельскохозяйственного назначения. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья в сельскохозяйственном производстве относятся к основным средствам производства и занимают, «по данным Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2008 г., 220 461,6 тыс. га, не поддерживаются ни одним законом, где были бы изложены регламент или конкретная норма по разрешенному использованию и способы, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту»¹.

Согласно п. 2 ст. 66 ЗК РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности².

Земельное законодательство РФ в абз. 2 п. 2 ст. 66 предоставило право органам исполнительной власти субъектов РФ утверждать

¹ Цит. по: Никонов В.Н. Как восполнить пробел в законодательстве (о нормах и правилах по использованию и охране земельного участка сельскохозяйственного назначения) // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, 2011. № 2. С. 52 - 60

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001) (ред. от 05.04.2011г.) // Российская газета, № 211-212, 30.10.2001

средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Общие положения о кадастровой оценке заслуживают отдельного внимания. В отсутствие полноценного рынка земли отсутствует и достоверная информация о стоимости земли, а следовательно, налогообложение земли не является справедливым, что противоречит требованиям Налогового кодекса РФ¹.

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения - совокупность административных и технических мероприятий, направленных на определение стоимости земельных участков в границах административно-территориальных образований. «Как показывают последние практические исследования, кадастровая оценка земли оказалась неадекватной, отчасти из-за устаревшей процедуры управления. Кроме того, особо следует подчеркнуть, что вплоть до настоящего времени не существует адекватного механизма оспаривания результатов кадастровой оценки»².

П. 7 ст. 10 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» закрепляет, что сельскохозяйственные угодья приобретаются в собственность по цене, установленной законом субъекта Российской Федерации в размере не более 20 % кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий³. Что и было у нас в области до недавнего времени установлено ст. 15 Закона Тверской области 27 марта 2008 г. № 49-ЗО «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области»⁴.

Законом Тверской области от 9 марта 2011 г. № 12-3 О внесены изменения в ст. 5 и 15 закона Тверской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области», в соответствии с которыми приобретение в собственность сельскохозяйственными организациями и гражданами, осуществляющими деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется по цене, равной 15 % кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, а не

¹ Окунев А.И. Развитие государственного управления земельными ресурсами на территории Российской Федерации // Бюль. нотариальной практики. - М., 2006. № 5. С. 31-38

² См.: Там же.

³ Федеральный закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступившими в законную силу с 11.01.2011) // СПС "Консультант Плюс".

⁴ Закон Тверской области 27 марта 2008 года № 49-ЗО «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской Области». [Электр. ресурс] URL: <http://www.garant.ru>.

20 %, как было установлено ранее¹. Налицо уменьшение процента кадастровой стоимости.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, которая предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий, т. е. качество земель.

Предполагаем, что уменьшение кадастровой стоимости в Тверской области до 15 % свидетельствует об ухудшении качества почв, а соответственно и земель сельскохозяйственного назначения в целом. Вместе с тем данные нововведения могут поспособствовать эффективному использованию земель в Тверской области.

Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает стоимостью, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики. Необходимость в получении достоверной стоимости земельных участков испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной и налоговой политики.

Не стоит забывать, что кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима также для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом. И кадастровая стоимость напрямую взаимодействует с земельным налогом, поскольку земельный налог устанавливается на основе предоставления сведений о кадастровой стоимости земельных участков.

То есть можно предположить возможность снижения налога на землю, на основе вышесказанного. Это может стимулировать процесс приобретения лицами земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, для личного использования. Так почувствовав значительное снижение налогового бремени, граждане и организации будут активно скупать земельные участки.

В Постановлении администрации Тверской области о порядке формирования перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Тверской

¹ Закон Тверской области от 9 марта 2011 г. N 12-30 «О внесении изменений в статьи 5 и 15 закона Тверской области «О регулировании отдельных земельных отношений в Тверской области». [Электр. ресурс]: URL: <http://www.garant.ru>.

области, сказано, что использование их для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается¹.

Таким образом, земли, которые были не использованы и «бесхозны» (в том числе и из-за ухудшения качества земель), будут принадлежать на праве собственности сельскохозяйственным организациям и гражданам, которые смогут осуществлять деятельность по ведению крестьянского (фермерского) хозяйства, что изменит состояние и качество земли. Следовательно, данная тенденция приведет к эффективному использованию земель в Тверской области.

Также можно отметить, что Московская областная дума пошла по тому же пути, что и наша область. На очередном заседании 7 апреля 2011 г. она приняла в целом Закон «О внесении изменения в Закон Московской области «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области», в котором цена тоже устанавливается в размере «не более 15 процентов кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий», т.е. уменьшилась на 5 %.

Но возникает вопрос, если в отношении земельного участка установили новую кадастровую стоимость, в том числе влияющую на исчисление земельного налога, всегда ли такие действия будут правомерными? Решением арбитражного суда Краснодарского края от 09.11.2010 г. № А32-24942/2010-72/647 было установлено, что не всегда².

Обращение заявителя (владельца достаточно крупного земельного участка площадью 90 000 кв. м) в арбитражный суд Краснодарского края было связано со значительным увеличением в отношении его земельного участка земельного налога с 1 января 2008 г., который он должен уплачивать ежегодно. В то же время увеличение земельного налога произошло по вине Управления Росреестра по Краснодарскому краю в связи с применением новой кадастровой стоимости земельного участка в размере 2 037 494 700 руб., которая оказалась в 9 раз больше предыдущей кадастровой стоимости на предшествующий год в размере 255 899 100,00 руб.

Следует заметить, что резкое увеличение кадастровой стоимости земельных участков по всему Краснодарскому краю (особенно в г.

¹ Постановление администрации Тверской области от 5 июля 2010 г. № 327-па «О порядке формирования перечня особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, не допускается». [Электр. ресурс]: URL: <http://www.regionz.ru>.

² Пудыч Ю. Признание незаконными действий Управления Росреестра по определению кадастровой стоимости земельного участка // Финансовая газета: региональный выпуск. 2010. № 50.

Сочи) связано с проведением предстоящей Олимпиады 2014 г. Но не всегда такое увеличение является правомерным и законно установленным. Это удалось доказать представителям заявителя - владельца одного из земельных участков г. Сочи.

Согласно п. 1 ст. 388 НК РФ плательщиками земельного налога признаются организации, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования¹. К данной категории налогоплательщиков относится заявитель, владеющий на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком общей площадью 90 000 кв.м.

П.1, 2 ст. 390 НК РФ предусмотрено, что налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельного участка, устанавливаемая в соответствии с земельным законодательством.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Согласно п. 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель².

Судом установлено, что акт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель является конечным правовым актом, устанавливающим кадастровую стоимость земельного участка, используемую при расчете.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель определены Распоряжением главы администрации Краснодарского края № 1202-р.

В соответствии с ч. 3 ст. 15 Конституции Российской Федерации любые нормативные акты, правовые акты, затрагивающие права, свободы и обязанности человека и гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) (ред. от 28.12.2010) // Российская газета, 1998. № 148.

² Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 (ред. от 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» // Собрание законодательства РФ. 2000. № 16. Ст. 1709.

Распоряжение главы администрации Краснодарского края № 1202-р как нормативный правовой акт опубликовано в средствах массовой информации Краснодарского края (газета «Кубанские новости» от 9 февраля 2008 г. № 21 (4160), от 13 марта 2009 г. № 37 (4400)). При этом в № 21 (4160) газеты «Кубанские новости» от 9 февраля 2008 г. опубликована информация о подписании губернатором Краснодарского края указанного распоряжения, но не его текст, который опубликован в № 37 газеты «Кубанские новости» только 13 марта 2009 г.

Таким образом, при определении кадастровой стоимости спорного земельного участка Управление Росреестра по Краснодарскому краю руководствовалось нормативным правовым актом, который на тот момент не вступил в законную силу.

Доказательств факта опубликования распоряжения № 1202-р на момент расчета кадастровой стоимости земельного участка общества не было представлено.

Кроме того, суд учел, что согласно распоряжению главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 05.02.2010 № 57-р распоряжение главы администрации Краснодарского края № 1202-р утратило силу с 9 февраля 2010 г. (день его официального опубликования в газете «Кубанские новости»).

Таким образом, Арбитражным судом Краснодарского края требования заявителя о признании незаконными действий Управления Росреестра по Краснодарскому краю по определению кадастровой стоимости земельного участка и признании не подлежащими применению сведений государственного земельного кадастра (государственного кадастра недвижимости) о кадастровой стоимости указанного земельного участка с 1 января 2008 г. были удовлетворены.

Данное судебное решение свидетельствует о важности исследуемого в работе аспекта эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения, поскольку именно кадастровая стоимость земельных участков является основой налогооблагаемой базы. А с изменением нормативной базы вопрос о кадастровой стоимости земельных участков приобретает особую актуальность.

Список литературы

1. Никонов В.Н. Как восполнить пробел в законодательстве (о нормах и правилах по использованию и охране земельного участка сельскохозяйственного назначения) // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, 2011. № 2.
2. Окунев А.И. Развитие государственного управления земельными ресурсами на территории Российской Федерации // Бюллетень нотариальной практики. - М., 2006. № 5.

3. Пудыч Ю. Признание незаконными действий Управления Росреестра по определению кадастровой стоимости земельного участка // Финансовая газета: региональный выпуск, 2010. № 50.

SOME ASPECTS OF THE EFFECTIVE USE OF AGRICULTURAL LAND IN THE TVER REGION

A.A. Galkina

Tver State University,
Law Department

Article is devoted to the issues of efficient use of agricultural land in the Tver region. The aspect of assessment of the cadastral value and its influence on the efficiency of land use

Keywords: *agricultural land, efficiency of land use, cadastral evaluation of land cadastral value.*

Об авторе:

ГАЛКИНА Анастасия Александровна – студентка 4 курса юридического факультета Тверского государственного университета, e-mail: ms_AlekSandrovna@mail.ru.