



Тема: «Земельно-правовые платежи. Выкупная цена земельных участков»
ДОКЛАД

Плата за землю – это общее название для всех видов обязательных платежей, установленных законом в связи с использованием земли. Основными видами земельных платежей являются: земельный налог; арендная плата; нормативная цена земли. Земельный налог уплачивают как физические, так и юридические лица. Земельный налог для физических лиц, предусмотрен ст. 389 НК РФ, налогоплательщиками признаются граждане, владеющие земельными участками, расположенными в пределах субъектов РФ, на территории которых введен земельный налог. К плательщикам также относятся лица, имеющие право бессрочного пользования земельным участком либо право пожизненного наследуемого владения. Налог на землю не предусмотрен для: ограниченных в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации земельных участков, которые заняты музеями-заповедниками, археологическими памятниками, а также другими особо ценными объектами российской и мировой

культуры; земель, принадлежащих лесному фонду; участков, ограниченных в обороте и занятых государственными водными объектами; общих земельных участков в составе многоквартирного дома. Также налоговый кодекс освобождает от уплаты налога граждан, владеющих землей на праве безвозмездного пользования или по договору аренды. В отношении земельных участков, принадлежащих инвестиционным фондам, налогоплательщиками признаются управляющие компании, уплачивающие налог за счет имущества этих же фондов.

Величина земельного налога рассчитывается как процент от кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января текущего налогового периода. Налоговая база для физических лиц определяется территориальной ИФНС на основе сведений о кадастровой стоимости, предоставленных органами, осуществляющими регистрацию недвижимого имущества.[5]

Поскольку земельный налог является местным налогом, ставки для его расчета устанавливаются нормативными актами региональных властей с учетом ограничений, предусмотренных на федеральном уровне. Максимально допустимые ставки: 0.3%- земли, отведенные для сельскохозяйственного производства, а также участки в населенных пунктах, входящие в состав таких зон при условии использования их по прямому назначению; земельные участки, занятые жилыми строениями и объектами коммунального хозяйства, а также территории, запланированные под жилищное строительство; участки земли, предусмотренные для садоводства, огородничества, животноводства и прочего личного подсобного хозяйства; территории, используемые в целях обеспечения таможенных нужд, обороны и безопасности РФ. 1,5% -прочие объекты налогообложения. Кроме этого, каждый субъект РФ имеет право снижать налоговую ставку до 0.1%, а также использовать дифференцированный подход в зависимости от назначения, местоположения и категории земельного участка. [5]

В ситуациях, когда период владения земельным участком составляет менее одного года, при расчёте налога используется коэффициент, определяемый как отношение числа полных месяцев владения к числу календарных месяцев налогового периода. Для налога на землю налоговым периодом признается календарный год. По земельному налогу предусмотрены льготы для

определенных категорий граждан. Федеральные льготы действуют на всей территории России, а местные – только в пределах отдельных регионов.

Федеральные льготы- полное освобождение от земельного налога предусмотрены для физических лиц, принадлежащих к малочисленным народам Севера, Дальнего Востока и Сибири. Также земельным налогом не облагаются территории, используемые общинами указанных народов, в целях сохранения их традиционного образа жизни. Кроме этого, возможность уменьшить налоговую базу на 10 тыс. рублей предусмотрена для следующих категорий налогоплательщиков: героев России и Советского Союза, кавалеров ордена славы; инвалидов и ветеранов боевых действий, в том числе принимавших участие в Великой Отечественной войне; инвалидов с детства, а также лиц с приобретенной инвалидностью 1 и 2 групп; граждан, получивших радиоактивное облучение во время катастрофы на Чернобыльской АЭС, аварии на производственном объединении «Маяк», а также вследствие ядерных испытаний в Семипалатинске; физических лиц, состоявших в рядах особых подразделений, которые в условиях повышенного риска принимали участие в испытаниях ядерного оружия и ликвидации последствий использования ядерных установок на военных объектах; лиц, получивших лучевую болезнь или инвалидность в результате учений, испытаний или других работ, связанных со всевозможными видами ядерных установок, включая космическую технику и ядерное оружие.

Местные льготы -на региональном уровне льготы по земельному налогу устанавливаются правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Этими документами субъекты РФ регламентируют основания и порядок применения льгот для отдельных категорий граждан. Например, федеральными законами льготы пенсионерам не предусмотрены, однако местные власти имеют право установить собственный перечень льготников. Поэтому в большинстве регионов существуют льготы для малообеспеченных, пенсионеров и многодетных семей. [2]

Земельный налог также предусмотрен и для юридических лиц. Обязанность вносить платежи в бюджет данного налога появляется у организации не во всех случаях, а только, если она собственник участка или имеет право использовать

его постоянно (бессрочно) (ст. 388 НК РФ). Не платят налог на землю юридические лица, в распоряжении которых находится земельный участок: на безвозмездной основе, независимо от срока пользования; по договору аренды; из состава земель лесного или водного фонда; занятый особо ценными объектами культурного наследия России и др. (ст. 389 НК РФ) В статье 395 кодекса перечислены виды организаций, освобожденных от уплаты земельного налога. Это: организации уголовно-исполнительной системы России; религиозные организации; организации инвалидов, если в их составе не менее чем на 80 % инвалидов или их законных представителей; судостроительные организации-резиденты особой экономической зоны; организации-участники свободной экономической зоны в отношении земель этой зоны и др. Местные органы власти также могут предоставлять полное или частичное освобождение от уплаты земельного налога для отдельных категорий юридических лиц. [4]

Статья 394 Налогового кодекса РФ оглашает лишь максимально допустимые ставки налога. В кодексе прописаны два лимита ставки земельного налога для юридических лиц в 2019 году. Ставка 0,3 % действует в отношении земель: сельскохозяйственного назначения; занятых объектами жилищного фонда и жилищно-коммунального комплекса; предоставленных для обеспечения безопасности и таможенных нужд. Все другие земельные участки облагаются по ставке не более 1,5 %.[5]

Арендная плата представляет собой оговоренную договором сторон плату за пользование землей. Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Отличиями земельного налога от арендной платы являются: земельный налог устанавливается в одностороннем порядке, в соответствии с налоговым законодательством, в основе его взимания лежат по своей сути административные отношения; арендная плата за использование земельного участка определяется при заключении договора аренды и, таким образом, в основе ее взимания лежат гражданско-правовые отношения; ставки земельного налога устанавливаются применительно к категориям земель, видам разрешенного использования земельных участков и не могут дифференцироваться в зависимости от характера и результатов осуществляемой на земельном

участке хозяйственной и иной деятельности; в отличие от ставок земельного налога они могут дифференцироваться не только в зависимости от категории земель и разрешенного использования земельных участков, но и с учетом характера осуществляемой на арендуемых земельных участках хозяйственной и иной деятельности, ее коммерческих результатов, социальной значимости и иных условий.

Еще одним видом земельных платежей является нормативная цена земли.

В соответствии с постановлением Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г. № 319[1] нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов РФ для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании территории субъекта РФ и о нормативной цене земли по этим зонам представляются комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. Органы местного самоуправления по мере развития рынка земли могут своими решениями уточнять количество оценочных зон и их границы, повышать или понижать установленную нормативную цену земельного участка, но не более чем на 25%.

Нормативная цена земельного участка не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения. В отношении земельных участков решение о нормативной цене земли принимается по результатам торгов и без их проведения. По результатам торгов- если земельный участок был передан в аренду в ходе торгов, то сумма оплаты или первоначального взноса определяется по итогам указанной процедуры. Без проведения торгов- расчет суммы оплаты за использование объекта аренды без проведения процедуры торгов происходит по другим правилам. Здесь определены конкретные размеры. [6]

Одна сотая часть процента будет выплачиваться в отношении: человека или организации, которые не обязаны выплачивать налог на землю; физического лица, которому предоставлена льгота в виде уменьшения налоговых выплат; земельной территории, которая была изъята из оборота; загрязненного радиоактивными или

другими опасными отходами участка. Полтора процента необходимо будет выплачивать за следующие участки: предоставленные для застройки, освоения или зарезервированные для государственных нужд; линии коммуникаций и передачи энергоресурсов, пути сообщения, объекты специального назначения, например, железная дорога, гидроэлектростанции, места утилизации отходов, сети связей, инженерная инфраструктура. Два процента будут выплачиваться за использование: территории, выделенной для исследования недр; участки, на которых не располагаются объекты, строительство которых не завершено; указанные проценты исчисляются исходя из стоимости, содержащейся в кадастровом перечне земельных территорий.

Итак, выше были рассмотрены земельно-правовые платежи, основными из них являются: земельный налог; арендная плата; нормативная цена земли. В продолжении темы рассмотрим выкупную стоимость земельного участка. Выкупная стоимость земельного участка—это цена участка, которая устанавливается для процедуры возмездного перехода в собственность арендованного участка. В иных случаях предназначается для выкупа ЗУ органами местной власти у собственника, при изъятии земель в пользу государства или муниципалитета, для публичных нужд и иных видов деятельности федерального или регионального масштаба. Называют ее также часто «стоимость земельного участка по кадастровой стоимости» потому что высчитывается она именно из кадастровой стоимости земельного участка (ЗУ). Отличается от кадастровой и рыночной стоимости и начисляется без учёта таковых. Поэтому может значительно разниться в сравнении с ними или совпадать полностью или приблизительно.

Для налогообложения, которое опирается на кадастровую стоимость участка, выкупная стоимость не имеет никакого значения. Не играет данный вид стоимости так же существенной роли при покупке или продаже ЗУ. Как правило, рынок устанавливает собственные законы, влияющие на ценообразование и востребованность объектов недвижимости, что допускает поднимать или занижать стоимость. Знать данные ценовые параметры участка следует при выкупе земель у администрации. Как правило, возмездный переход прав

происходит тогда, когда землевладелец уже исчерпал свою возможность на приватизацию ЗУ, так как она предоставляется лишь единожды. После оформления приватизированного участка, последующее оформление земель может происходить только на возмездной основе. Соответственно, последующие имущественные операции потребуют возмещения стоимости надела в случаях: Переоформления арендуемого у муниципалитета участка, на котором возведено (возводится) капитальное строение. Переоформления в собственность участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненно наследуемом владении. Переоформления участка под домом после вступления в наследственные права, если ЗУ не в собственности. После проведения имущественной сделки с недвижимостью, расположенной на не оформленной в собственность земле. В перечисленных случаях допускается назначение выкупной цены, по инициативе администрации.

Выкупная стоимость имеет отличия от кадастровой и рыночной стоимости. Выкупная стоимость имеет статичный характер и не подвергается влиянию тех или иных тенденций, на которые ориентирован рынок недвижимости. Например, если цены наделов поздней осенью и ранней зимой могут снижаться, то с приближением весеннего периода продавцы наделов не идут на уступки, постепенно поднимая планку установленных цен. Кадастровая стоимость изменяется приблизительно один раз в 5 лет после проведения инвентаризации земель. Также собственник может по усмотрению изменить стоимость ЗУ, если это необходимо. Этот прецедент не означает, что выкупная стоимость попадает в непосредственную зависимость от процедуры переоценки земельного массива. Обозначенная сумма может так же отличаться в сторону уменьшения или увеличения, так как при её расчётах учитывается: решение административной комиссии о базовых величинах, применяющихся при расчёте; выбор формул и норм расчёта кадастровой стоимости, на основании которых выводится искомая сумма. Оценка проводится со стороны субъекта, которому принадлежит земельный участок. В роли такового могут выступать как федеральные, так и региональные власти. А так же – органы местного самоуправления районных и поселковых административных отделов.

Минимальный порог, допускающий ценообразование надела, зависит от процентной ставки, установленной для той или иной категории приобретателей. Она высчитывается от установленной на момент начисления кадастровой стоимости, за исключением случаев покупки недвижимости. В частности, процент выкупа земельного участка от кадастровой стоимости участка составляет: 50% в некоторых регионах для пенсионеров и инвалидов 20-60% для арендаторов 80% если изменялась категория или целевое назначение.

В ведении местных властей – назначение льгот и субсидий отдельным группам населения. Например, в некоторых регионах местное законодательство установило льготы для пенсионеров, составляющие 50% субсидирования при выкупе участков за городской чертой. К числу льготников причисляются пенсионеры и инвалиды, допускается внеочередное приобретение земель путём выкупа так же многодетным семьям. В таком случае, если кадастровая стоимость надела составляет 100 тысяч рублей, заинтересованное лицо из числа перечисленных, вправе приобрести ЗУ за 50 тысяч. Для арендаторов земель устанавливаются суммы, положенные к выплате, в размере 20-60% кадастровой стоимости ЗУ. Точная процентная ставка для расчета стоимости выкупа земельного участка от кадастровой стоимости участка зависит от позиции администрации и решения, принятого административной комиссией. Например, при кадастровой стоимости в 100 тысяч рублей, минимальный размер выплат при переоформлении арендуемой земли составит 20 тысяч рублей, а максимальный – 60 тысяч. Такие различия дифференцируются по длительности нахождения земель в аренде или ином виде владения – чем дольше заявитель пользовался участком, тем ниже процент установленной ставки. Так же на ценообразование влияют наличие строений или иного имущества приобретателя, расположенного на участке. Стоимость допускает увеличения, если изменялась категория или целевое назначение земель. В таких случаях она достигает 80%, что в обозначенном примере составит 80 тысяч рублей. При этом из установленной суммы высчитывается процент, связанный с периодом нахождения ЗУ в распоряжении титульного владельца. Выкупить участки за минимальную стоимость могут правообладатели земель, у которых: участки находились в

собственности 10-15 лет; на участках возведены капитальные строения. В этом случае сумма стоимости выкупа земельного участка, назначенная административным органом к уплате, может составить: 20% кадастровой стоимости – для муниципальных земель; 2,5% - для земель, находящихся в федеральной собственности. [7] Таким образом, земельно-правовые платежи и выкупная цена земельных участков, регулируются действующим законодательством РФ, в том числе НК РФ и ЗК РФ. Предусмотрены ставки по оплате, предусмотрены также льготы и субсидии.

Список литературы

1. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. N 319 «О порядке определения нормативной цены земли»;
2. Земельный налог для физических лиц [Электронная версия] [<https://poisknalogov.info/zemelnyj-nalog.html>];
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (с изм. от 2 августа 2019 г.);
4. Земельный налог для юридических лиц в 2019 году [Электронная версия] [<https://www.business.ru/article/51-zemelnyy-nalog>];
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ. Часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ. (с изм. от 29 сентября 2019 г.);
6. Нормативная цена земли в 2019 г. [Электронная версия] [Ресурс: [HTTPS://MEATYURT.RU/NORMATIVNAYA-TSENA-ZEMLI-V-2019](https://MEATYURT.RU/NORMATIVNAYA-TSENA-ZEMLI-V-2019)];
7. Рассчитываем стоимость выкупа земельного участка от кадастровой стоимости быстро и грамотно [Электронная версия] [Ресурс: <https://myrealproperty.ru/zemelnyj-uchastok/stoimost-zemli/rasschityvaem-stoimost-vykupa-ot-kadastrovoj.html>]