

Секция «10.4 Финансово-правовые механизмы государственного управления: поиск новых драйверов регулирования в условиях глобальных вызовов»

Правовое регулирование установления выкупной цены земельного участка как один из эффективных механизмов государственного управления земельными ресурсами

Научный руководитель – Старова Екатерина Владимировна

Рамих Арина Максимовна

Студент (бакалавр)

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Кафедра правовых дисциплин, Москва, Россия

E-mail: a.ramix@mail.ru

Определение цены выкупа земельного участка, находящегося в публичной собственности – это важный инструмент государственного управления, который позволяет контролировать земельный оборот, защищать интересы общества и государства и решать социально-экономические задачи. В первую очередь государство, устанавливая выкупную цену на землю, опирается на принцип платности, как один из основополагающих принципов земельного законодательства. Согласно статье 65 Земельного Кодекса РФ [1]: использование земли в Российской Федерации является платным, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Для эффективного управления земельными ресурсами законодатель выделяет несколько видов платы: земельный налог, арендная плата, а также иная плата, предусмотренная ЗК. Выкупную цену земельного участка следует понимать как разновидность предусмотренной законодателем «иной платой», упомянутой в статье 65 ЗК РФ. Она представляет собой плату за приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Регламентируя выкупную цену за земельный участок, государство, таким образом, выполняет ряд важных управленческих задач: регулирует спрос на землю (для стимулирования или ограничения приобретения земель в определенных регионах), обеспечивает финансовую устойчивость бюджета (средства поступают в бюджет государства или муниципального образования), при этом устанавливая и льготные условия выкупа в отдельных случаях (снижение кадастровой стоимости для определенных категорий покупателей) и др.

Кадастровая стоимость, на основе которой формируется и выкупная цена — это не произвольная цифра, а результат комплексной оценки объекта недвижимости, проведенной с учётом ценообразующих факторов и в строгом соответствии с утверждёнными методиками. На уровне подзаконных актов детализируются конкретные правила расчёта цены. Например, Постановление Правительства РФ от 26.03.2015 № [У+202F] 279[2] устанавливает, что, по общему правилу, цена земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при продаже без торгов равна его кадастровой стоимости. Однако, как уже было отмечено выше, закон предусматривает и льготные режимы: 60% кадастровой стоимости – при продаже участков для личного подсобного хозяйства, садоводства, строительства, если участок приобретается собственником расположенного на нем здания или сооружения; при продаже участков, ранее имевших ограничения оборотоспособности, если право собственности на расположенные на них объекты возникло до 1 июля 2012 года - 2,5% кадастровой стоимости. Таким образом, формируя выкупную цену за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, государство преследует не только публичные интересы, но и интересы частные: оно императивно устанавливает существенно сниженную выкупную цену за земельные участки, которыми гражданами

уже прежде обладали на иных правах или если раннее исключалась возможность их приобрести в собственность в силу закона.

В соответствии с ст. 1 Земельного кодекса РФ, все прочно связанные с земельными участками объекты капитального строительства следуют судьбе земельных участков. Принцип «единой судьбы» предполагает участие в гражданском обороте двух объектов (земельного участка и объекта недвижимости), однако запрещает отчуждать эти объекты разным приобретателям.[3] Основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и зданий, сооружений на них расположенных, собственник капитального строения получает право приоритетного приобретения земельного участка под этим зданием. Это закреплено в статье 39.20 ЗК РФ как исключительное право на выкуп или аренду земельного участка под находящимся на нем объектом капитального строительства. При этом сама выкупная цена для физического и юридического лица формируется как процент от кадастровой стоимости участка, что, опять же, отвечает частным интересам. Конкретный процент определяется соответствующими нормативными актами, что позволяет учитывать местные экономические условия.

В то же время, в вышеуказанном случае законом предусмотрено соблюдение принципа соизмеримости земельного участка с расположенными на нем зданием или сооружением. В собственность может быть выкуплен такой земельный участок, который необходим для использования конкретного объекта недвижимости. Площадь выкупаемого участка должна быть соразмерна площади застройки и функциональным потребностям объекта. Заявитель (собственник объектов недвижимости, расположенных на земельном участке), требующий предоставления ему земельного участка в собственность, обязан обосновать, что вся площадь приватизируемого им земельного участка необходима для эксплуатации расположенных на этом участке объектов [4]. Этот принцип позволяет избежать злоупотребления правом приоритетного выкупа. Государство преследует цель получить добросовестного собственника и не допустить необоснованного захвата публичных земель.

Таким образом, определение выкупной стоимости земельного участка – это сложный инструмент государственного управления земельными ресурсами. Он основан на принципе платности, опирается на кадастровую оценку как на объективную базу, но при этом предусматривает гибкую систему регулирования. Такой подход позволяет государству находить баланс между фискальными целями, потребностями экономики в освоении территорий и правами частных лиц, обеспечивая динамичное развитие «рынка земель» и инвестиционную привлекательность земельного фонда в целом.

Источники и литература

- 1) 1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.01.2026) // СЗ РФ от 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147.
- 2) 2) Постановление Правительства РФ от 26 марта 2015 г. № 279 «Об утверждении Правил определения цены земельного участка, находящегося в федеральной собственности, при заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов» // СЗ РФ от 6 апреля 2015 г. N 14 ст. 2124.
- 3) 3) Рыженков А.Я. Принцип «единства судьбы» земельных участков и прочно связанных с ними объектов и проблемы его реализации //Business. Education. Law. Bulletin of Volgograd business institute, 2016, may 2 (35). С. 186
- 4) 4) Чистяков Д.О. Обстоятельства, влияющие на определение соразмерности приватизируемого земельного участка площади расположенных на нем объектов недвижимости // Арбитражные споры № 2 (110) 2025.