

# Земельный налог как один из основных источников пополнения местного бюджета

## Аннотация

Формирование бюджетов муниципальных органов сегодня является одним из актуальных вопросов, обсуждаемых на всех уровнях власти. Авторы раскрывают проблемы собираемости земельного налога и предлагают пути повышения эффективности налогообложения земельных участков, такие как: полная инвентаризация земельных участков, на которые не оформлены земельно-правовые документы; взаимодействие органов местного самоуправления и налоговой инспекции; налогообложение собственников помещений в жилых многоквартирных домах и другие. Данные предложения, на взгляд авторов, позволят увеличить земельные сборы в соответствующий бюджет.

**Ключевые слова:** земельный налог, инвентаризация земельных участков, собственники помещений, многоквартирный дом, методика налогообложения

Использование земли в Российской Федерации в соответствии со статьей 65 Земельного кодекса РФ (далее – Земельный кодекс) [1] является платным. Земельный налог и арендная плата – две основные формы платы за землю. Организации и граждане, имеющие земельные участки в собственности, постоянном бессрочном пользовании, пожизненном наследуемом владении являются налогоплательщиками земельного налога.

## Применение земельного налога в РФ

В соответствии с действующим законодательством [4] объектом налогообложения по земель-

## Ломовцева

### Наталья Николаевна

Почетный работник высшего профессионального образования, доцент кафедры экономического анализа и государственного управления  
epg\_nn@mail.ru

## Макарова

### Эльза Валерьевна

студент 2 курса магистратуры специальности «Государственное и муниципальное управление»  
elza.makarova@mail.ru

Ульяновский государственный университет

**несмотря на рост поступлений, проблема увеличения сбора земельного налога и сегодня достаточно остро стоит в каждом муниципальном образовании**

ному налогу признаются земельные участки, находящиеся в границах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен земельный налог.

Вопросы оплаты земельного налога регулируются Налоговым кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Так, на территории города Ульяновска решением Ульяновской Городской Думы от 13.07.2005 № 135 «О земельном налоге на территории муниципального образования «город Ульяновск» [9], определены ставки земельного налога и льготы по нему.

Земельный налог как один из основных источников пополнения бюджетов городских округов в последние годы в России имеет тенденцию к росту в объеме всех налоговых доходов. Например, поступления от уплаты за пользование землей за последние пять лет в городе Ульяновске увеличились почти в 2 раза, и если в 2008 г. в структуре доходной части бюджета они составляли 4,8% от всех налоговых и неналоговых доходов, то в 2012 г. уже 8,8% (см. рис.).

Несмотря на рост поступлений, проблема увеличения сбора земельного налога и сегодня достаточно остро стоит в каждом муниципальном образовании. Это объясняется несколькими причинами:

- ограниченностью земельных ресурсов в границах городского округа, что в результате приводит к сокращению свободных земельных участков и собираемости земельного налога;
- отсутствием оформленных земельно-правовых документов на имеющиеся в собственности юридических и физических лиц земельные участки, что не позволяет определить кадастровую стоимость таких участков;
- несогласованностью действий органов местного самоуправления, органов налоговой службы и кадастрового учета.

### **Меры, необходимые для увеличения сбора земельного налога**

На взгляд авторов, для более эффективного управления землей в части налогообложения необходимо принять следующие меры.

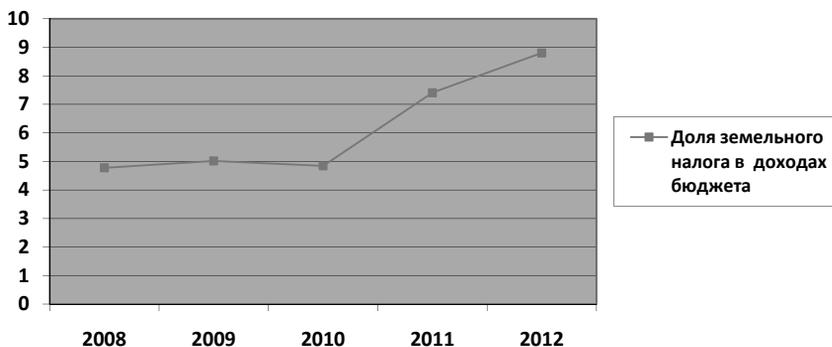


Рис. Поступления от уплаты за пользование землей за последние пять лет в г. Ульяновске, %

*Во-первых*, провести сплошную инвентаризацию земельных участков, расположенных в границах муниципального образования. Целью данной инвентаризации является выявление земельных участков, которые по той или иной причине не облагаются земельным налогом.

К таким участкам можно отнести:

- земельные участки, права на которые были оформлены до введения в действие Федерального Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [6], в связи с этим не включенные в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и не поставленные на кадастровый учет;

- земельные участки, на которые оформлены земельно-правовые документы и по которым проведен кадастровый учет, но эти участки не включены в Единый государственный реестр прав по причине, указанной в пункте 1, сведения по которым в Государственном кадастре недвижимости не позволяют начислить земельный налог;

- земельные участки с расположенными на них объектами недвижимости, находящимися в собственности физических и юридических лиц, права на которые не оформлены;

- самовольно захваченные земельные участки с расположенными на них объектами недвижимости или объектами некапитального строительства, возведенных без соответствующих разрешений.

Сведения о таких земельных участках могут быть

***...взаимодействие между органами налоговой службы и органами местного самоуправления часто отсутствует, т.к. у налоговых органов нет прямой заинтересованности в увеличении собираемости земельного налога***

**вопрос  
о налогообложении  
земельных  
участков под  
многоквартирными  
домами наиболее  
актуален в настоящее  
время, однако  
организовать работу  
по налогообложению  
физических лиц –  
собственников  
помещений...  
достаточно сложно...**

включены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество только при обращении правообладателя, тогда как в государственный кадастр недвижимости данные по таким участкам могут быть включены по обращению в орган кадастрового учета любого заинтересованного лица, который приложит в качестве основания включения в кадастр документ, устанавливающий или подтверждающий право на земельный участок [7].

Органы местного самоуправления, являясь заинтересованными лицами в получении доходов от пользования этими участками (земельного налога), обязаны направить в орган кадастрового учета перечни ранее учтенных земельных участков, не облагаемых земельным налогом, но на которые оформлены земельно-правовые документы, находящиеся в распоряжении органов местного самоуправления. В соответствии с Налоговым кодексом РФ [3] органы местного самоуправления могут также направить данные перечни непосредственно в налоговые органы. Такое взаимодействие между органами налоговой службы и органами местного самоуправления часто отсутствует, т.к. у налоговых органов нет прямой заинтересованности в увеличении собираемости земельного налога. Использование земельных участков, указанных в пунктах 3 и 4, без их надлежащего оформления грозит физическим и юридическим лицам привлечением к административной ответственности по статье 7.1. Кодекса об административных правонарушениях РФ за самовольный захват земельного участка. Штрафы, предусмотренные данной статьей минимальны (от 500 до 1000 рублей) и не могут побудить данных лиц к законодательному оформлению этих участков. В этом случае законодателям необходимо пересмотреть размеры штрафов в сторону их многократного увеличения, чтобы ни у кого не возникало соблазна самовольно в течение многих лет пользоваться земельными участками, причиняя бюджету муниципалитета значительный ущерб.

Органам местного самоуправления необходимо активизировать работу по принуждению таких лиц к оформлению земельно-правовых документов путем взыскания неосновательного обогаще-

ния. Свою положительную роль здесь могут сыграть и Межведомственные комиссии, созданные в органах местного самоуправления совместно с представителями Росреестра и другими компетентными лицами. Данные органы могут принять решение о возможном оформлении прав на самовольно захваченные земельные участки, либо об обращении в суд с иском о незамедлительном освобождении земельных участков.

*Во-вторых*, для повышения собираемости земельного налога необходимо законодательно определить методику налогообложения земельных участков под многоквартирными жилыми домами.

Вопрос о налогообложении земельных участков под многоквартирными домами наиболее актуален в настоящее время, однако организовать работу по налогообложению физических лиц – собственников помещений в таких жилых домах достаточно сложно по следующим причинам.

Согласно действующему законодательству [5] земельный участок, поставленный на кадастровый учет, на котором расположен многоквартирный дом, переходит бесплатно в общую долевую собственность всех собственников квартир этого дома. Право общей долевой собственности собственников помещений на земельный участок устанавливается в силу закона вне зависимости от регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [10].

Пропорционально размеру помещения в общей площади дома рассчитывается доля собственника помещения в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом [3].

Таким образом, если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован, и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то налогоплательщиками земельного налога признаются собственники жилых и нежилых помещений этого дома.

Физические лица – налогоплательщики земельного налога должны уплачивать земельный налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом [4]. Так как обязанность регистрации воз-

*...если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован, и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, то налогоплательщиками земельного налога признаются собственники жилых и нежилых помещений...*

**...авторы считают необходимым внести изменения в федеральное законодательство, прописав особый порядок регистрации права общей долей собственности на земельный участок собственникам помещений...**

никновения и перехода права на земельный участок под многоквартирными жилыми домами до сих пор законодательно не установлена, в Едином государственном реестре прав в настоящее время отсутствуют сведения о правообладателях общей долевой собственности и размере их долевой собственности на земельный участок под многоквартирными жилыми домами.

В результате налоговые органы не могут получить от органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, сведения о правообладателях земельных участков под многоквартирным домом и их долях на земельный участок, что в свою очередь не позволяет рассчитывать земельный налог физическим лицам за участки, расположенные под многоквартирными жилыми домами.

Например, в городе Ульяновске расположено около 3700 многоквартирных жилых домов. С учетом средней ставки налогообложения местный бюджет теряет ежегодно примерно 60 млн руб.

На основании вышеизложенного, авторы считают необходимым внести изменения в федеральное законодательство, прописав особый порядок регистрации права общей долей собственности на земельный участок собственникам помещений – физическим лицам в многоквартирных жилых домах.

Иная ситуация наблюдается с налогообложением юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющимися собственниками помещений в многоквартирных жилых домах. В некоторых муниципальных образованиях России (например, в г. Владимире, г. Димитровграде и других) в той или иной степени организована работа по обложению земельным налогом собственников помещений в многоквартирных домах, которые являются юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, но эти меры не являются полными и достаточно эффективными.

Для повышения результативности данной работы авторы предлагают:

– органам местного самоуправления ежегодно направлять списки собственников помещений (юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) в многоквартирных жилых домах в органы

налогового учета, которые могут уточняться в ходе проведения инвентаризации земельных участков;

- в рамках своих полномочий органы налогового учета на основании этих списков направляют требования о необходимости уплаты земельного налога собственникам помещений (юридическим лицам и ИП);
- расчет долей земельного участка юридические лица могут получать в организациях, осуществляющих техническую инвентаризацию.

### ***Выводы***

Перечень указанных проблем не является полным. Авторы понимают, что многие из этих проблем имеют финансовую составляющую, но т.к. государство сегодня делает ударение на необходимость повышения налогового потенциала (особенно на региональном и муниципальном уровне), то, следовательно, нужен и целевой подход в этом решении. Он должен включать не только совершенствование законодательства, но и совместные действия органов федеральной и исполнительной власти субъектов, а также органов местного самоуправления в решении проблемы увеличения сбора земельного налога.

### ***Литература***

1. Жилищный кодекс Российской Федерации, утвержденный Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации, утвержденный Федеральным законом от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 1), утвержденный Федеральным законом от 31.07.1998 № 146-ФЗ.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть 2), утвержденный Федеральным законом от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении Жилищного кодекса РФ».
6. Федеральный закон от 21.06.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

8. Федеральный закон от 29.11.2004 № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

9. Решение Ульяновской Городской Думы от 13.07.2005 № 135 «О земельном налоге на территории муниципального образования «город Ульяновск».

10. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 августа 2011 года № ВАС-10252/11.

**pn**

***Natalia N. Lomoutseva***

*Honory Worker of higher education, Associate professor of the Chair of Economic Analysis and State Administration, Ulyanovsk State University*

***Elsa V. Makarova***

*2-year graduate student of the Chair of State and Local Administration, Ulyanovsk State University*

**Land tax as one of the main sources for local budget replenishment**

Abstract

**B**udgeting of municipal authorities is one of the topical issues discussed at all levels of the government today. The authors reveal the problems of land tax collection and propose ways to improve the effectiveness of land value taxation such as: complete inventorying of land parcels without relevant legal documents; cooperation of municipal government and tax inspectorate; taxation of proprietors of premises in blocks of flats etc. According to the authors, these proposals will help to increase land fees and replenish the respective budget.

**Keywords:** land tax, inventorying of land plots, proprietors of premises, a block of flats, methodology of taxation