Оглавление

Введение 2

1. Основные положения Земельного Законодательства Российской Федерации 4

1.1 Основные положения, субъекты и объекты налогообложения 4

1.2 Основные элементы налогообложения 7

1.3 Порядок определения размера земельного налога 11

2. Права и обязанности субъектов, использующих земельные участки для жилищного строительства 16

2.1 Субъекты жилищного строительства 16

2.2 Права и обязанности субъектов, использующих земельные участки для жилищного строительства 21

3. Основные направления совершенствования российского законодательства о земельном налоге 30

3.1 Повышение ответственности плательщиков земельного налога за нарушение законодательства о налогах и сборах 30

3.2 Правовое изменение ставок земельного налога 31

Заключение 32

Список литературы 34

# Введение

Актуальность темы исследования. Одним из факторов, оказывающих определенное влияние на экономику Российской Федерации, является формирование эффективных норм законодательства о налогах и сборах, что предполагает установление надлежащего правового регулирования налоговых отношений. Потребность в этом связана с повышением роли налогообложения земли в формировании доходов бюджетов, необходимостью обеспечения в процессе налогообложения имущественных интересов граждан и юридических лиц.

Земельный налог занимает особое место в налоговой системе Российской Федерации. Несмотря на сравнительно невысокую долю земельного налога в общем объеме доходных поступлений, земельный налог выступает в качестве важного источника формирования местных бюджетов. Отсутствие экономически обоснованного принципа формирования налоговой ставки, отражающего различия в местоположении и плодородии земельных участков, а также наличие значительного количества необоснованных льгот не создавало стимулов к эффективному использованию земель. Все это вызывало многочисленные судебные разбирательства, в том числе в отношении ежегодного индексирования ставок, а также дифференцирования ставок по зонам различной градостроительной ценности. Поскольку система налогообложения земли уже не отвечала существующим в стране экономическим условиям, было принято решение изменить эту систему. Тем более, что в условиях современной экономики установление размера земельного налога должно осуществляться на основе кадастровой стоимости земельных участков[[1]](#footnote-1).

Объектом предстоящего исследования выступает правовая характеристика земельного налога.

Предметом исследования являются нормативные правовые акты, регулирующие установление и взимание земельного налога, а также правоприменительная практика по финансово-правовым аспектам налогообложения земли.

Цель и задачи курсовой работы. Целью написания работы является исследование основных теоретических и практических основ, касающихся установления и взимания земельного налога[[2]](#footnote-2).

В связи с намеченной целью, поставлены следующие основные задачи исследования:

* определение понятия и функций земельного налога;
* рассмотрение принципов правового регулирования земельного налога;
* определение правового статуса плательщиков земельного налога;
* изучение правовой характеристики объекта земельного налога;
* исследование основных элементов земельного налога;
* разработка предложений по совершенствованию законодательства о земельном налоге.

Методологическая база и методы исследования. Теоретико-методологическую основу работы составляет диалектический метод анализа, научно-познавательные возможности, которого позволяют исследовать законодательство о земельном налоге.

Используемые в работе методы не исключают возможности в отдельных случаях простого изложения фактов в качестве необходимой аргументации, обладающей достаточной доказательственной силой и выявляющей особенности исследуемого вопроса.

# 1. Основные положения Земельного Законодательства Российской Федерации

## 1.1 Основные положения, субъекты и объекты налогообложения

Земельный налог устанавливается Налоговым Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с НК и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге налог устанавливается Налоговым Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с настоящим Кодексом и законами указанных субъектов Российской Федерации и обязателен к уплате на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

Налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды[[3]](#footnote-3).

Освобождаются от налогообложения:

1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции Российской Федерации - в отношении земельных участков, предоставленных для непосредственного выполнения возложенных на эти организации и учреждения функций;

2) организации - в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования;

3) религиозные организации - в отношении принадлежащих им земельных участков, на которых расположены здания, строения и сооружения религиозного и благотворительного назначения;

4) общероссийские общественные организации инвалидов (в том числе созданные как союзы общественных организаций инвалидов), среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности;

организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50 процентов, а их доля в фонде оплаты труда - не менее 25 процентов, - в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров (за исключением подакцизных товаров, минерального сырья и иных полезных ископаемых, а также иных товаров по перечню, утверждаемому Правительством Российской Федерации по согласованию с общероссийскими общественными организациями инвалидов), работ и услуг (за исключением брокерских и иных посреднических услуг);

учреждения, единственными собственниками имущества которых являются указанные общероссийские общественные организации инвалидов, - в отношении земельных участков, используемых ими для достижения образовательных, культурных, лечебно-оздоровительных, физкультурно-спортивных, научных, информационных и иных целей социальной защиты и реабилитации инвалидов, а также для оказания правовой и иной помощи инвалидам, детям-инвалидам и их родителям;

5) организации народных художественных промыслов - в отношении земельных участков, находящихся в местах традиционного бытования народных художественных промыслов и используемых для производства и реализации изделий народных художественных промыслов;

6) физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также общины таких народов - в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов;

7) организации - резиденты особой экономической зоны - в отношении земельных участков, расположенных на территории особой экономической зоны, сроком на пять лет с момента возникновения права собственности на каждый земельный участок[[4]](#footnote-4).

объектами налогообложения могут являться операции по реализации товаров (работ, услуг), имущество, прибыль, доход, стоимость реализованных товаров (выполненных работ, оказанных услуг) либо иной объект, имеющий стоимостную, количественную или физическую характеристики, с наличием которого у налогоплательщика законодательство о налогах и сборах связывает возникновение обязанности по уплате налога[[5]](#footnote-5).

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт - Петербурга), на территории которого введен налог.

Не признаются объектом налогообложения:

1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

3) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

4) земельные участки из состава земель лесного фонда;

5) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда[[6]](#footnote-6).

## 1.2 Основные элементы налогообложения

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК.

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

Определение налоговой базы

1. Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

2. Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки.

3. Налогоплательщики-организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Налогоплательщики - физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, определяют налоговую базу самостоятельно в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности, на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

4. Если иное не предусмотрено пунктом 3, налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований.

5. Налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10 000 рублей на одного налогоплательщика на территории одного муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) в отношении земельного участка, находящегося в собственности, постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении следующих категорий налогоплательщиков:

1) Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы;

2) инвалидов, имеющих III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лиц, которые имеют I и II группу инвалидности, установленную до 1 января 2004 года без вынесения заключения о степени ограничения способности к трудовой деятельности;

3) инвалидов с детства;

4) ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий;

5) физических лиц, имеющих право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча и в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

6) физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;

7) физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

6). Уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму, установленную пунктом 5, производится на основании документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, представляемых налогоплательщиком в налоговый орган по месту нахождения земельного участка[[7]](#footnote-7).

Порядок и сроки представления налогоплательщиками документов, подтверждающих право на уменьшение налоговой базы, устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга).

7). Если размер не облагаемой налогом суммы, предусмотренной пунктом 5, превышает размер налоговой базы, определенной в отношении земельного участка, налоговая база принимается равной нулю.

Особенности определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности:

1. Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

2. Налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях.

3. Если при приобретении здания, сооружения или другой недвижимости к приобретателю (покупателю) в соответствии с законом или договором переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, налоговая база в отношении данного земельного участка для указанного лица определяется пропорционально его доле в праве собственности на данный земельный участок.

Если приобретателями (покупателями) здания, сооружения или другой недвижимости выступают несколько лиц, налоговая база в отношении части земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования, для указанных лиц определяется пропорционально их доле в праве собственности (в площади) на указанную недвижимость[[8]](#footnote-8).

Налоговым периодом признается календарный год. Отчетными периодами для налогоплательщиков - организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый квартал, полугодие и девять месяцев календарного года. При установлении налога представительный орган муниципального образования (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) вправе не устанавливать отчетный период.

Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или предоставленных для жилищного строительства;

- предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка[[9]](#footnote-9).

## 1.3 Порядок определения размера земельного налога

1. Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы, если иное не предусмотрено пунктами 15 и 16.

2. Налогоплательщики-организации исчисляют сумму налога (сумму авансовых платежей по налогу) самостоятельно.

Налогоплательщики - физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, исчисляют сумму налога (сумму авансовых платежей по налогу) самостоятельно в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности.

3. Если иное не предусмотрено пунктом 2, сумма налога (сумма авансовых платежей по налогу), подлежащая уплате в бюджет налогоплательщиками, являющимися физическими лицами, исчисляется налоговыми органами.

4. Представительный орган муниципального образования (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт - Петербурга) при установлении налога вправе предусмотреть уплату в течение налогового периода не более двух авансовых платежей по налогу для налогоплательщиков, являющихся физическими лицами, уплачивающих налог на основании налогового уведомления.

5. Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет по итогам налогового периода, определяется как разница между суммой налога, исчисленной в соответствии с пунктом 1, и суммами подлежащих уплате в течение налогового периода авансовых платежей по налогу.

6. Налогоплательщики, в отношении которых отчетный период определен как квартал, исчисляют суммы авансовых платежей по налогу по истечении первого, второго и третьего квартала текущего налогового периода как одну четвертую соответствующей налоговой ставки процентной доли кадастровой стоимости земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

7. В случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового (отчетного) периода права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок (его долю) исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении данного земельного участка производится с учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности (постоянном (бессрочном) пользовании, пожизненном наследуемом владении) налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде, если иное не предусмотрено настоящей статьей. При этом если возникновение (прекращение) указанных прав произошло до 15-го числа соответствующего месяца включительно, за полный месяц принимается месяц возникновения указанных прав. Если возникновение (прекращение) указанных прав произошло после 15-го числа соответствующего месяца, за полный месяц принимается месяц прекращения указанных прав.

8. В отношении земельного участка (его доли), перешедшего (перешедшей) по наследству к физическому лицу, налог исчисляется начиная с месяца открытия наследства.

9. Представительный орган муниципального образования (законодательные (представительные) органы государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт - Петербурга) при установлении налога вправе предусмотреть для отдельных категорий налогоплательщиков право не исчислять и не уплачивать авансовые платежи по налогу в течение налогового периода.

10. Налогоплательщики, имеющие право на налоговые льготы, должны представить документы, подтверждающие такое право, в налоговые органы по месту нахождения земельного участка, признаваемого объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК.

11. Органы, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, представляют информацию в налоговые органы в соответствии с пунктом 4 статьи 85 настоящего Кодекса.

12. Органы, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, и органы муниципальных образований ежегодно до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом, обязаны сообщать в налоговые органы по месту своего нахождения сведения о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со статьей 389 НК, по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

13. Сведения, указанные в пунктах 11 и 12, представляются органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований по формам, утвержденным Министерством финансов Российской Федерации.

14. По результатам проведения государственной кадастровой оценки земель кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января календарного года подлежит доведению до сведения налогоплательщиков в порядке, определяемом органами местного самоуправления (исполнительными органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), не позднее 1 марта этого года.

15. В отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими и юридическими лицами на условиях осуществления на них жилищного строительства, за исключением индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение трехлетнего срока проектирования и строительства вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

16. В отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента 2 в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости[[10]](#footnote-10).

# 2. Права и обязанности субъектов, использующих земельные участки для жилищного строительства

## 2.1 Субъекты жилищного строительства

Отношения, возникающие в процессе предоставления и использования земельных участков для жилищного строительства, отличаются сложными связями между участниками и регулируются нормами разной отраслевой принадлежности. Для определения субъективного состава правоотношений по использованию земельных участков для жилищного строительства следует выявить виды правоотношений, возникающих в этой сфере, и какими правовыми нормами они регулируются. Поскольку речь идет о предоставлении и использовании земельных участков, то, естественным образом, эти правоотношения регулируются нормами земельного права (нередко применяются нормы лесного права, права недр, экологического права и других природоресурсных и природоохранительных норм).

Земельные участки предоставляются для жилищного строительства, следовательно, основной целью такого предоставления является создания жилья, и эти отношения регулируют нормы жилищного права. Отношения по созданию жилья также регулируются градостроительными нормами. Кроме этого, отношения по созданию жилья часто осуществляются в форме долевого участия в инвестировании в строительство, а этот вид деятельности регулируется нормами об инвестициях[[11]](#footnote-11).

Таким образом, отношения по использованию земельных участков для жилищного строительства имеют комплексное и сложное регулирование правовыми нормами разной отраслевой принадлежности, соответственно, и субъективный состав участников таких правоотношений будет сложный и неоднородный. Субъектами правоотношений по использованию земельных участков для жилищного строительства, то есть носителями прав и обязанностей в этих правоотношениях, законодательство признает Российскую Федерацию, субъектов Федерации, органы государственной власти, органы местного самоуправления, наделенные компетенцией по регулированию земельных отношений, физических и юридических лиц.

Российская Федерация, субъекты Федерации и органы местного самоуправления могут выступать участниками отношений по использованию земельных участков для жилищного строительства в качестве собственников земельных участков, в сфере управления использованием и охраной земель, в сфере регулирования жилищного строительства и инвестиционной деятельности, в качестве заказчиков жилищного строительства. Юридические лица (в том числе и иностранные) могут обладать земельной правоспособностью, то есть правом на получение земельного участка для использования его в целях жилищного строительства. Правоспособность юридического лица в сфере земельных отношений возникает в момент его создания и прекращается в момент завершения его ликвидации.

Субъектами отношений по использованию земельных участков для жилищного строительства являются граждане России, иностранные граждане и лица без гражданства. Применительно к сфере жилищного строительства используются следующие наименования субъектов, использующих земельные участки. Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта[[12]](#footnote-12). В ст.2 Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов) закреплено иное понятие определение «застройщика»: юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, имеющие в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

Градостроительный кодекс в п.3, ст.47 определяет термин «заказчик» следующим образом: юридическое или физическое лицо, уполномоченное инвестором (или само являющееся инвестором) осуществлять реализацию инвестиционных проектов по строительству. Заказчик заключает в пределах предоставленных ему прав договор подряда на строительство с подрядной организацией (подрядчиком). Заказчиками могут быть инвесторы, а также любые иные физические и юридические лица, уполномоченные инвестором (инвесторами) осуществить реализацию инвестиционного проекта, не вмешиваясь при этом в предпринимательскую и иную деятельность других участников инвестиционного процесса, если иное не предусмотрено договором (контрактом) между ними.

В случае если заказчик не является инвестором, он наделяется правами владения, пользования и распоряжения инвестициями на период и в пределах полномочий, установленных указанным договором, и в соответствии с действующим на территории Российской Федерации законодательством. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренными Градостроительным кодексом. На практике чаще всего взаимоотношения между застройщиком и заказчиком строятся следующим образом.

Если инвестор (или застройщик) не имеет соответствующей лицензии (для осуществления строительства, для проектирования, для инженерных изысканий), то функции по организации строительного процесса и контролю за качеством работ он поручает специализированной организации – заказчику, что предусмотрено законом«Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» **от** и не противоречит ст.4 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», где говорится о том, что застройщик строит дом самостоятельно либо с привлечением сторонних организаций. В Разделе II, п. 2Приказа Минфина РФ N 167 «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Учет договоров (контрактов) на капитальное строительство» дано понятие «подрядчик»: юридическое лицо, выполняющее подрядные работы для застройщика по договору на строительство.

Подрядчики - юридическое или физическое лицо, выполняющее подрядные работы, принимающее на себя обязательства по строительству объектов или совершению определенных проектно-изыскательских и строительных работ, необходимых для выполнения строительства, и по сдаче объекта по плану и в срок в соответствии с проектно-сметной документацией. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом. Существуют следующие определения «генеральный подрядчик (генподрядчик)» - один из основных участников инвестиционного процесса в строительстве, который на основании договора подряда (или контракта), заключенного с заказчиком, полностью отвечает за осуществление строительства в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией и в обусловленный срок, за обеспечение высокого качества выполняемых строительных и монтажных работ по объекту или комплексу строительства; «субподрядчики» – специализированные организации, которым по субподрядному договору генеральным подрядчиком поручено выполнение отдельных видов и комплексов работ.

Имеет место следующее понятие «инвесторы»: субъекты инвестиционной деятельности, осуществляющие вложение собственных, заемных или привлеченных средств в форме инвестиций и обеспечивающие их целевое использование. В качестве инвесторов могут выступать: органы, уполномоченные управлять государственным и муниципальным имуществом или имущественными правами; граждане, предприятия, предпринимательские объединения и другие юридические лица; иностранные физические и юридические лица, государства и международные организации.

Допускается объединение средств инвесторами для осуществления совместного инвестирования. Инвесторы могут выступать в роли вкладчиков, заказчиков, кредиторов, покупателей, а также выполнять функции любого другого участника инвестиционной деятельности. В Федеральном законодательстве принято следующее определение пользователей объектов капитальных вложений: Пользователи объектов капитальных вложений - физические и юридические лица, в том числе иностранные, а также государственные органы, органы местного самоуправления, иностранные государства, международные объединения и организации, для которых создаются указанные объекты. Пользователями объектов капитальных вложений могут быть инвесторы.

Субъект инвестиционной деятельности вправе совмещать функции двух и более субъектов, если иное не установлено договором и (или) государственным контрактом, заключаемыми между ними. Закон об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, ст.1 дает следующее определение «участники долевого строительства»: граждане и юридические лица, вкладывающие (инвестирующие) свои средства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора о долевом участии в строительстве с целью возникновения права собственности на объект долевого строительства. Жилищный кодекс РФ (п.1, ст.135): дает определение понятию «товарищество собственников жилья» признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

В строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья может быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах. Государственная регистрация товарищества собственников жилья в строящихся многоквартирных домах осуществляется в соответствии с законодательством о государственной регистрации юридических лиц. Как видно из вышеперечисленного, круг субъектов использующих земельный участок для жилищного строительства или оказывающих влияние на такое использование достаточно велик. И каждый из названных субъектов имеет определенные права и несет определенные обязанности по использованию земельного участка для жилищного строительства на различных этапах жилищного строительства. В случае, если субъекты жилищного строительства (застройщик, заказчик, подрядчик и другие) не совпадают с правообладателем земельного участка и используют земельный участок для жилищного строительства, они должны иметь согласие титульного владельца земельного участка на такое использование.

## 2.2 Права и обязанности субъектов, использующих земельные участки для жилищного строительства

При рассмотрении обязанностей лиц, использующих принадлежащий им земельный участок для строительства, автор настоящей работы предлагает придерживаться следующей классификации: общие обязанности лиц, характерные для всех правообладателей земельными участками; обязанности лиц, использующих принадлежащий им земельный участок для жилищного строительства. Общие обязанности правообладателей земельных участков. Земельное законодательство закрепляет принцип, согласно которому право собственности на землю порождает одновременно и обязанности собственника. В п.2 и п.3, ст.36 Конституции РФ установлены важнейшие принципы, определяющие свободу пользования землей: владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона. Таким образом, законодатель в нормативно правовом акте, имеющим высшую юридическую силу, установил следующие обязанности для лиц, использующих принадлежащий им земельный участок: не наносить ущерба окружающей природной среде; не нарушать прав и законных интересов иных лиц; использование земельного участка не должно противоречить нормам и правилам, установленным соответствующим федеральным законом. В ст. 42 Земельного кодекса РФ определены основные обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков.

Установлен одинаковый перечень обязанностей землепользователей для собственников и для лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Вызвано это тем, что перечень обязанностей землепользователей и их осуществление определяются в зависимости от объекта использования - земельного участка, а не от вида права на данный земельный участок. Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны: использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами. Соблюдение целевого назначения земельного участка в процессе его использования - одна из основных обязанностей землепользователя.

Земельное право предусматривает предоставление земельного участка исключительно для определенного целевого использования. При этом собственники земельных участков и землепользователи не имеют права самовольно изменять целевое назначение земельного участка. Данная деятельность находится в компетенции органов государственной власти субъектов РФ в отношении сельскохозяйственных земель и органов местного самоуправления в отношении других категорий земель (ст.8 Земельного кодекса РФ). Использование земельного участка не по целевому назначению является составом правонарушения и влечет применение мер юридической ответственности; способы использования не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Более детально данное положение регулируют нормы экологического законодательства; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством.

«О геодезии и картографии» устанавливается обязанность собственников, владельцев и пользователей земельных участков, на которых размещены геодезические пункты, уведомлять федеральный орган исполнительной власти по геодезии и картографии и его территориальные органы обо всех случаях повреждения или уничтожения геодезических пунктов, а также предоставлять возможность подъезда (подхода) к геодезическим пунктам при проведении геодезических и картографических работ (ст.16)[[13]](#footnote-13).

В соответствии с Положением об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 07.10.06 N 1170, землепользователи, на земельных участках которых расположены геодезические и межевые знаки, обязаны соблюдать охранную зону геодезического пункта. К ней относятся земельный участок, на котором расположен геодезический пункт, и полоса земли шириной один метр, примыкающая с внешней стороны к границе пункта. В пределах охранной зоны геодезического пункта запрещается без разрешения территориальных органов Федеральной службы геодезии и картографии России осуществлять виды деятельности и производить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружного знака, нарушить неизменность местоположения специального центра или создать затруднения для использования геодезического пункта по прямому назначению и свободного доступа к нему; осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами. Эти обязанности возникают в зависимости от природных объектов, расположенных на земельном участке и от вида использования этих объектов (в коммерческих целях или для личного пользования).

Коммерческое использование предполагает получение специального разрешения; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; своевременно производить платежи за землю. Эта обязанность, порядок и сроки уплаты земельного налога урегулированы главой 31 Налогового кодекса Российской Федерации (далее Налоговый кодекс РФ). Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) в пределах, установленных Налоговым кодексом РФ; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Эти обязанности определены в Федеральном законе «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», Федеральном законе «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»; выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами. Таким образом, Земельный кодекс РФ оставляет открытым перечень обязанностей для правообладателей земельных участков. Обязанности правообладателей, использующих земельный участок для жилищного строительства. Собственник земельного участка, реализуя свое право на застройку, обязан соблюдать требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, противопожарных и иных правил и нормативов.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ обязанностью при застройке земельного участка является соблюдение красных линий, которые установлены проектами планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты) Так в ст.13 Земельном кодексе РФ, определяющей содержание охраны земель, установлено, что в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить: мероприятия по ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения; мероприятия по ликвидации захламления земель; рекультивации нарушенных земель.

При необходимости в установленном порядке на эти цели могут направляться средства из других источников финансирования в соответствии с действующим законодательством. Условия приведения нарушенных земель в состояние, пригодное для последующего использования, а также порядок снятия, хранения и дальнейшего применения плодородного слоя почвы, устанавливаются органами, предоставляющими земельные участки и дающими разрешение на проведение строительных работ, связанных с нарушением почвенного покрова, на основе проектов рекультивации, получивших положительное заключение государственной экологической экспертизы. Разработка проектов рекультивации осуществляется на основе действующих экологических, санитарно-гигиенических, строительных, водохозяйственных, лесохозяйственных и других нормативов и стандартов с учетом региональных природно-климатических условий и месторасположения нарушенного участка; восстановлению плодородия почв; своевременному вовлечению земель в оборот; сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель; при проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

Основы соблюдения санитарных требований (санитарно-эпидемиологических, санитарно-гигиенических) установлены Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Санитарно-эпидемиологическое благополучие населения заключается в таком состоянии здоровья населения, при котором отсутствует вредное воздействие факторов среды обитания на человека и обеспечиваются благоприятные условия его жизнедеятельности. Санитарно-эпидемиологическое благополучие населения достигается путем выполнения санитарно-эпидемиологических мероприятий, соблюдения установленных санитарных правил при осуществлении любой деятельности, в том числе связанной с использованием земли для строительства. Земельный кодекс предусматривает обязанность своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

Определение сроков начала и окончания строительства в качестве условия предоставления земельного участка с одной стороны выполняет функцию, связанную с упорядочением застройки в соответствии с планом застройки, согласованному в установленном порядке проекту строительства, а с другой стороны накладывает дополнительные обязанности на лицо, которому предоставляется земельный участок. Такое условие непосредственно закрепляется в административно-правовом акте решении соответствующего органа, осуществляющего предоставление земельных участков для строительства.

Особую важность данной обязанности подтверждает норма об ответственности ввиду ненадлежащего использования земельного участка, так, если участок предназначается для жилищного и иного строительства и не используется для этой цели в течение трех лет, он может быть изъят у собственника[[14]](#footnote-14), арендатора[[15]](#footnote-15), правообладателя на титуле постоянного (бессрочного) пользования[[16]](#footnote-16). В ст. 52 Градостроительного кодекса РФ предусмотрены следующие обязанности лица, осуществляющего застройку земельного участка: выполнять требования градостроительного плана земельного участка; требования технических регламентов; обеспечить безопасность работ для третьих лиц; обеспечить безопасность работ для окружающей среды; выполнять требования сохранности объектов культурного наследия.

Так, в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия; лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию; проводить строительный контроль; обеспечивать ведение исполнительной документации; извещать представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке; обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано производить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами. Необходимо также соблюдать условия режима соответствующей территориальной зоны, в составе которой находиться земельный участок, например, жилой, общественно-деловой зон и т.д.

В соответствии со ст.19 Закона Российской Федерации «О недрах» должны выполнятся требования законодательства Российской Федерации о недрах: собственники, владельцы земельных участков имеют право, по своему усмотрению, в их границах осуществлять без применения взрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до пяти метров, а также устройство и эксплуатацию бытовых колодцев и скважин на первый водоносный горизонт, не являющийся источником централизованного водоснабжения, в порядке, устанавливаемом соответствующими органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Таким образом, в соответствии с законодательством о недрах на правообладателя земельного участка, осуществляющего на нем строительство, накладывается обязанность не добывать на своем участке полезные ископаемые, не относящиеся к общераспространенным и не осуществлять строительство подземных сооружений на глубину более пяти метров. Кроме вышеназванных, есть особые обязанности, характерные для определенных видов жилищного строительства. Так, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве многоквартирных домов, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и размещения проектной декларации в соответствии с Законом и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства. К сожалению, на практике это положение часто нарушается, застройщики приступают к строительству без оформления документов на землю надлежащим образом.

# 3. Основные направления совершенствования российского законодательства о земельном налоге

## 3.1 Повышение ответственности плательщиков земельного налога за нарушение законодательства о налогах и сборах

Согласно новому земельному налогу налогоплательщиками признаются организации и физические лица, которые обладают земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Налогоплательщики должны иметь на земельные участки правоустанавливающие документы, выдаваемые органами Росрегистрации, которые ведут Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[17]](#footnote-17).

Следует также отметить, что с 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 30.06.2006 г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». Закон, который принято называть «дачная амнистия» и который упростил условия и порядок регистрации права собственности на земельные участки и расположенные на них строения. В законе речь идет о легализации в упрощенном порядке принадлежащих гражданам объектов жилой недвижимости, таких как дачи, гаражи, садовые и огородные участки, а также строения, которые имеются на этих участках .

На практике довольно часто налогоплательщики в установленный законодательством о налогах и сборах срок сознательно не представляют налоговую декларацию в налоговый орган по месту учета. Именно поэтому в целях усиления действенности мер за нарушение законодательства о налогах и сборах необходимо внести изменения в ст. 119 НК РФ и увеличить размер штрафа за непредставление налогоплательщиком в установленный законодательством о налогах и сборах срок налоговой декларации.

## 3.2 Правовое изменение ставок земельного налога

Практика показала, что представительные органы муниципальных образований в своих решениях об установлении ставок и льгот часто исходили из желания максимизации поступлений в местные бюджеты, зачастую, к сожалению, нарушая нормы НК РФ, с целью увеличения его собираемости, не принимая во внимание фактическую способность налогоплательщика к уплате налога. Как следствие этого в настоящее время представительным органам муниципальных образований необходимо провести оценку ожидаемых налоговых поступлений и принять решения о снижении налоговых ставок земельного налога, в том числе имеющих обратную силу[[18]](#footnote-18).

Представительными органами муниципальных образований не учтены интересы и таких налогоплательщиков как дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, которые нуждаются в дополнительной социальной поддержке (если земельный участок выделен именно им и они имеют правоудостоверяющий документ на данный участок).

Скорее всего, что представительным органам муниципальных образований в данном конкретном случае необходимо принять решение о предоставлении льготы в отношении всей суммы земельного налога для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (при наличии правоудостоверяющего документа на данный земельный участок).

# Заключение

Развитие земельных отношений – это перманентный процесс, связанный с объективными изменениями производительных сил и производственных отношений в обществе. Поэтому вполне закономерным является появление новых форм земельного налогообложения. Проблема состоит лишь в том, чтобы эти формы земельного налогообложения находили адекватное законодательное регулирование представительными органами муниципальных образований Российской Федерации.

Существующее на сегодняшний день состояние налоговой системы Российской Федерации обусловлено преобладающим сегодня представлением о земельном налоге как исключительно фискальном инструменте. Данное представление имеет достаточно глубокие исторические корни, кроме того, оно поддерживается сложившейся сейчас в России финансово-экономической ситуацией, которая заставляет отодвинуть на второй план другие функциональные признаки земельного налога.

Объектами земельных отношений согласно Земельному кодексу Российской Федерации признаются земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, расположенные в пределах территории Российской Федерации, и части земельных участков.

Объектами обложения земельным налогом являются земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности на земельный участок), предоставленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение или пользование.

Наиболее важным аспектом в теории правовой характеристики налогообложения земли является институт принципов. Правовая характеристика налоговых отношений имеет огромное значение как для государственных органов, принимающих тот или иной нормативный правовой акт, так и для налогоплательщиков, обязанных соблюдать нормы законодательства о налогах и сборах[[19]](#footnote-19).

В связи с этим представляется целесообразным внести соответствующие изменения и дополнения в законодательство о налогах и сборах.

# Список литературы

1. Земельный кодекс РФ, Глава 10 Плата за землю и оценка земли ред. от 24.07.2007.
2. Налоговый Кодекс РФ часть первая и вторая ред. от 17.05.2007.
3. Письмо Минфина от 16 августа 2007 г. № 03-05-07-02/81.
4. Приказ Минфина от 19 мая 2005 г. № 66н Приложение № 2.
5. Письмо Минфина от 9 апреля 2007 г. N 03-05-05-02/21, от 12 сентября 2006 г. N 03-06-02-04/134.
6. Федеральный закон от 27 июля 2006 г. № 137 – ФЗ.
7. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ.
8. Камалова Е. газета «Финансовые известия» статья от 2.08.2007 г.
9. Перцева Е.М. газета «Налоги» статья Земельный налог, 2006 г
10. Сорокин А.В. статья «Главная книга. Конференц-зал» N 03, 2007.
11. Христова Н.А., Верстова М.Е. газета «Налоги» статья Земельный налог в современных условиях. М., 2006. № 21.

1. Земельный кодекс РФ, Глава 10 Плата за землю и оценка земли ред. от 24.07.2007 [↑](#footnote-ref-1)
2. Налоговый Кодекс РФ часть первая и вторая ред. от 17.05.2007 [↑](#footnote-ref-2)
3. НК РФ Статья 387,388 [↑](#footnote-ref-3)
4. НКРФ Статья 395 [↑](#footnote-ref-4)
5. НКРФ Статья 38 [↑](#footnote-ref-5)
6. НК РФ Глава 10 Статья 389 [↑](#footnote-ref-6)
7. Письмо Минфина от 16 августа 2007 г. № 03-05-07-02/81 [↑](#footnote-ref-7)
8. НК РФ Глава 10 Статьи 390-392 [↑](#footnote-ref-8)
9. НК РФ Статьи 393-394 [↑](#footnote-ref-9)
10. НК РФ Статья 396 [↑](#footnote-ref-10)
11. Камалова Е. газета «Финансовые известия» статья от 2.08.2007 г. [↑](#footnote-ref-11)
12. п.16, ст.1 Градостроительного кодекса РФ [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 209-ФЗ [↑](#footnote-ref-13)
14. ст.44 Земельного кодекса РФ, ст.284 Гражданского кодекса РФ [↑](#footnote-ref-14)
15. ст. 46 Земельного кодекса РФ [↑](#footnote-ref-15)
16. ст.45 Земельного кодекса РФ [↑](#footnote-ref-16)
17. Перцева Е.М. газета «Налоги» статья Земельный налог, 2006 г [↑](#footnote-ref-17)
18. ст. 5 п. 4 НК РФ [↑](#footnote-ref-18)
19. 11. Христова Н.А., Верстова М.Е. газета «Налоги» статья Земельный налог в современных условиях. М., 2006. № 21. [↑](#footnote-ref-19)