# Плата за землю и ее формы.

## План:

1. *Формы и цель введения платы за землю.*
2. *Субъекты и объекты налогообложения.*
3. *Порядок исчисления и уплаты земельного налога.*
4. *Задачи.*

### Формы и цель введения платы за землю.

Земля - один из древнейших объектов налогообложения. На протяжении всей истории развития налогового законодательства система налогообложения земли постоянно развивалась.

В современной налоговой системе Российской Федерации укоренилось комплексное понятие - плата за землю, которое соответствует принципу платного землепользования. Принятый 11 октября 1991 г. Закон РФ "О плате за землю" провозгласил целью введения платы за землю стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий (ст.2).

Законодатель выделяет три формы платы за землю: земельный налог, арендную плату и нормативную цену земли (ст.1).

**Плата за землю** - общее название для всех видов обязательных платежей, уплачиваемых в связи с правом частной собственности и иных вещных прав на землю. Земельный налог уплачивается собственниками земли, землевладельцами и землепользователями, кроме арендаторов. Последние уплачивают **арендную плату**.

Что касается **нормативной цены земли**, обозначенной в Законе РФ "О плате за землю" в качестве третьей формы платы за землю, то она устанавливается для покупки и выкупа земельных участков, а также для получения под залог земли банковского кредита.

### Субъекты и объекты налогообложения.

Любой налог задается комбинацией ряда элементов. С их помощью учреждается налог, определяется налоговое обязательство, т.е. устанавливается налогоплательщик (**субъект налогообложения**), предмет налогообложения (**объект**), размер налогового обязательства и порядок его исполнения.

**Субъектами налогообложения** являются предприятия, объединения, учреждения независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, в том числе международные неправительственные организации, предприятия с участием иностранного капитала, иностранные юридические лица, а также российские граждане, иностранцы и лица без гражданства, которым земля предоставлена в собственность, владение, пользование на территории Российской Федерации. Земельный налог за участки, перешедшие по наследству, платят наследники, принявшие наследство, с момента его получения.

Таким образом, субъектами налогообложения могут быть как индивидуальные, так и коллективные субъекты.

Государство ведет учет всех плательщиков земельного налога. Постановлением Правительства РФ "Об упорядочении учета плательщиков земельного налога и арендной платы за землю" от 4 сентября 1995 г. N 876 на районные и городские комитеты по земельным ресурсам и землеустройству возложено обеспечение государственных налоговых инспекций списками плательщиков земельного налога. Списки готовятся земкомами на основе данных государственного земельного кадастра. Работы по составлению списков финансируются за счет средств, получаемых от взимания самого земельного налога.

Порядок ведения списка плательщиков земельного налога утвержден приказом Роскомзема и согласован с Государственной налоговой службой (приказ Роскомзема от 24 октября 1995 г. N 5-16/2066). В соответствии с этим правовым актом в списки включаются граждане и юридические лица, имеющие - земельные участки в собственности, пользовании (исключая арендаторов), пожизненном наследуемом владении, на землях, переданных в ведение органа местного самоуправления, кроме части земель лесного фонда, земельный налог за которые уплачивается в составе платы за пользование лесами (лесных податей). В списки плательщиков земельного налога не включаются лица, обладающие правом аренды на всех землях и правом пользования на землях частной собственности.

Список плательщиков земельного налога состоит из ежегодно составляемого первичного списка и ежемесячно составляемых списков изменений.

Первичный список составляется, как правило, по отдельным населенным пунктам, садоводческим, животноводческим, гаражным, дачным и иным кооперативам и товариществам. По землям, переданным в ведение районного (городского) органа местного самоуправления, первичные списки могут составляться по населенному пункту, являющемуся районным центром, и отдельно по землям вне населенного пункта. Первичный список составляется по состоянию на 1 января текущего года и в месячный срок (т.е. до 1 февраля текущего года) передается государственным налоговым инспекциям. В списке указываются:

* почтовый адрес или кадастровый номер земельного участка;
* номер оценочной зоны или зоны градостроительной ценности;
* категория земель, цель использования земельного участка;
* вид права на землю плательщика земельного налога;
* фамилия, имя, отчество - для физических лиц, название юридического лица и его регистрационный номер - для юридических лиц;
* налогооблагаемая площадь;
* ставка земельного налога без учета льгот.

Списки изменений плательщиков отражают любые изменения юридического статуса земли (купля-продажа, дарение, мена, наследование, внесение в уставные фонды и другие сделки с земельными участками) за соответствующий месяц текущего года. Эти списки передаются государственным налоговым инспекциям до 10-го числа следующего месяца. Если в течение одного месяца произошло несколько изменений данных по одной из записей предыдущего списка (например, купля-продажа земли и через несколько дней дарение этого земельного участка), в списке изменений указываются данные на последний день месяца.

В Законе РФ "Об основах налоговой системы в Российской Федерации" от 27 декабря 1991 г. дается исчерпывающий перечень прав и обязанностей участников налоговых правоотношений.

Права и обязанности плательщиков земельного налога конкретизируются в Законе РФ "О плате за землю" (ст.ст.4, 5, 6, 16). К основным обязанностям отнесены: своевременная уплата налога, предоставление налоговым органам необходимых для исчисления и уплаты налогов документов и сведений, выполнение требований налогового органа об устранении выявленных нарушений законодательства о налогах и др. Кроме обязанностей, налогоплательщики имеют и права. К ним относятся, в частности, право представлять документы, подтверждающие право на льготы по налогам; пользоваться льготами по уплате налогов на основании и в порядке, установленном законом. Кроме того, налогоплательщики имеют право знакомиться с актами проверок, проведенных налоговыми органами, представлять налоговым органам пояснения по исчислению и уплате налогов и по актам проведенных проверок, в установленном законом порядке обжаловать решения налоговых органов и действия их должностных лиц и другие права, установленные законодательными актами (ст.ст.12, 13, 14 Закона РФ "О плате за землю").

**Объектами налогообложения** являются земельные участки, части земельных участков и земельные доли при общей долевой собственности, предоставленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение и пользование. К ним, в частности, относятся:

* земельные участки, предоставленные сельскохозяйственным коммерческим организациям (предприятиям), крестьянским (фермерским) хозяйствам (в том числе колхозам, сельскохозяйственным кооперативам, хозяйственным товариществам, обществам, совхозам, другим государственным сельскохозяйственным предприятиям) и другим юридическим лицам для ведения сельскохозяйственного производства и подсобного сельского хозяйства;
* земельные участки, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, индивидуального садоводства, огородничества и животноводства;
* земельные участки, предоставленные кооперативам граждан для садоводства, огородничества и животноводства;
* земельные наделы, предоставленные отдельным категориям работников предприятий, учреждений и организаций транспорта, лесной промышленности, лесного, водного, рыбного, охотничьего хозяйства;
* земельные участки для жилищного, дачного, гаражного строительства и иных целей;
* земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики;
* земли лесного фонда, на которых проводится заготовка древесины, а также за сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда;
* земли водного фонда, предоставленные для хозяйственной деятельности;
* земли лесного и водного фондов, предоставленные в рекреационных целях.

Земельный налог взимается в расчете на год с облагаемой налогом земельной площади. В облагаемую налогом площадь включаются земельные участки, занятые строениями и сооружениями, участки, необходимые для их содержания, а также санитарно-защитные зоны объектов, технические и другие зоны, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в раздельном пользовании нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется каждому отдельно пропорционально площади строения, находящегося в их раздельном пользовании.

За земельные участки, предназначенные для обслуживания строения, находящегося в общей собственности нескольких юридических лиц или граждан, земельный налог начисляется каждому из этих собственников соразмерно их доле на эти строения.

Не являются объектом обложения земельным налогом неиспользуемые несельскохозяйственные угодья (леса, лесозащитные полосы, болота, кустарники, под водой и т.д.) совхозов, крестьянских (фермерских) хозяйств, других сельскохозяйственных предприятий, если они не предоставлены в пользование другим юридическим лицам и гражданам.

Источником земельного налога может быть любой доход налогоплательщика, в том числе и доход, полученный от использования земельного участка, средства, полученные от реализации земли или ее части, и т.д. Земельный налог может уплачиваться и из заемных средств, но в этом случае заимствованные средства погашаются либо за счет дохода от земли, либо за счет средств, полученных от реализации земли.

### Порядок исчисления и уплаты земельного налога.

Существует формула исчисления земельного налога:

Зн = П х С х К

где:

П - площадь участка соответствующего назначения;

С - ставка земельного налога по каждой категории земель, имеющихся у владельца;

К - коэффициент корректировки ставки земельного налога.

Начисленную сумму налога юридические лица ежемесячно относят равными частями на себестоимость продукции, а по землям, не связанным с основной деятельностью, - на соответствующие источники финансирования.

В ст.3 Закона РФ "О плате за землю" устанавливается, что размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год.

Существенным элементом налога является ставка - размер налога на единицу налогообложения, которая устанавливается законодательством Российской Федерации.

Законами РФ "Об основах налоговой системы" и РФ "О плате за землю" органам местного самоуправления предоставлена известная свобода в установлении размеров ставок земельного налога. Однако при этом следует учитывать, что согласно федеральному закону от 28 августа 1995 г. "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" органы местного самоуправления имеют право устанавливать ставки налога только на территории муниципального образования, то есть на землях муниципальной собственности. Таким образом, на землях, находящихся в государственной собственности или за пределами муниципального образования, должны действовать ставки, утвержденные Законом РФ или субъекта Федерации.

Законом РФ "О плате за землю" разрешено применение повышающих коэффициентов к землям определенных категорий.

К ним относят:

* курортные зоны;
* земли городов - столиц республик в составе РФ, краевых и областных центров в зависимости от численности населения.

Ставка земельного налога зависит от трех основных параметров (характеристик) земельного участка:

1. категории земли (земли сельскохозяйственного назначения, лесного фонда, населенных пунктов и т.д.);
2. местоположения земельного участка (транспортная доступность, близость к центру населенного пункта, степень развития инженерной и социальной инфраструктуры и т.д.);
3. размера земельного участка (в соотношении с установленной нормой отвода земли).

Поскольку каждый из трех параметров оказывает влияние на размер налогового обязательства, налоговое законодательство должно устанавливать количественно выраженную связь между перечисленными характеристиками предмета земельного налога и величиной налоговой ставки.

Нечеткое определение подобных отношений создает благоприятную почву для налогового и административного произвола со стороны властных государственных структур (государственных налоговых инспекций, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству).

Выполнение требования четкости и количественной объективности при определении ставки земельного налога напрямую зависит от законодательных полномочий субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

Ставки земельного налога определяются отдельно по категориям земель основного целевого назначения, видам и подвидам угодий, природным зонам, группам почв, городам, поселкам, зонам крупных населенных пунктов. Такая дифференциация ставок земельного налога позволяет говорить о тарифе ставок земельного налога.

Ставки земельного налога за сельскохозяйственные угодья устанавливаются по видам угодий - пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища. При этом ставки определяются отдельно по немелиорированной, орошаемой, осушенной пашне, а также участкам закрытого грунта (парники, теплицы). По другим сельскохозяйственным угодьям подобная детализация ставок производится при наличии информации об оценке этих угодий.

В Законе РСФСР "О плате за землю" для субъектов Российской Федерации установлены (приложение 1) средние ставки земельного налога, т.е. ставки-ориентиры, опираясь на которые, а также учитывая кадастровые оценки угодий, органы законодательной (исполнительной) власти субъектов Федерации устанавливают и утверждают ставки земельного налога по группам почв пашни, а также многолетних насаждений, сенокосов и пастбищ. Они же устанавливают и минимальные ставки земельного налога за один гектар пашни. Подобные решения могут оформляться принятием соответствующего локального закона либо постановления законодательного (представительного) органа.

Устанавливая ставки земельного налога, субъект Федерации наделяется правом вводить корректирующие коэффициенты, с помощью которых учитывается фактор местонахождения земельного участка.

Ставки, которые установлены субъектами Федерации из расчета средних ставок, систематизированных в приложении 1 к Закону РФ "О плате за землю", распространяются не на все земли сельскохозяйственного назначения. Особый порядок установления ставок земельного налога предусмотрен ст.6 Закона в отношении участков в границах сельских населенных пунктов и вне их черты, предоставленных гражданам и используемых ими в целях иных, чем ведение личного подсобного хозяйства, садоводство, огородничество, животноводство, сенокошение и выпас скота. Ставка земельного налога на такие участки, может быть увеличена, но не более чем вдвое. Такое увеличение размера ставки связывается с местонахождением участка и оформляется соответствующим решением органа местного самоуправления.

Ставки налога на земли несельскохозяйственного назначения (земли городов, рабочих поселков, расположенные вне населенных пунктов, земли различного специального назначения и т.д.) большей частью выше ставок налога на земли сельскохозяйственного назначения. В Законе РФ "О плате за землю" (приложение 2, табл.1) средние ставки налога на городские земли даются с учетом экономического района и численности городского населения. Эти средние ставки решениями органов местного самоуправления городов превращаются в реальные (фактические, конкретные) ставки, величина которых зависит от местоположения земельного участка и зоны градостроительной ценности.

В целях рационализации и повышения дисциплины землепользования налог, уплачиваемый за часть площади земельных участков сверх установленных норм их отвода, взимается в двукратном размере (ч.4 ст.8 Закона "О плате за землю").

Превышение площади устанавливается городскими, районными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству по утвержденным в установленном порядке нормам отвода земель и материалам землеустроительного дела по отводу земель, выполненного в прошлые годы, при установлении границ земельного участка в натуре.

Особые ставки предусмотрены для земель водного и лесного фонда (ст.10-11 Закона РФ "О плате за землю").

Налог за земли водного фонда, как покрытые, так и не покрытые водой, вне населенных пунктов взимается с земель, предоставленных для хозяйственной деятельности или в рекреационных целях, по средним ставкам за сельскохозяйственные угодья административного района.

Налог за земли лесного фонда устанавливается на период лесопользования с единицы площади освоенных лесов эксплуатационного назначения, на которых проводится заготовка древесины, и взимается в составе платы за пользование лесами в размере пяти процентов от платы за древесину, отпускаемую на корню (ст.11 Закона РФ "О плате за землю").

Налог определяется от суммы лесных податей, указанной в лесорубочном билете по рубкам главного пользования и лесовосстановительным рубкам, входит в состав лесных податей и указывается в строке "в том числе" лесорубочного билета.

Налог за сельскохозяйственные угодья в составе лесного фонда устанавливается по тем же ставкам, что и для земель сельскохозяйственного назначения аналогичного качества или по средней ставке за сельскохозяйственные угодья в целом по административному району.

В соответствии с этим земельный налог взимается только за переданные в пользование другим юридическим лицам и гражданам сельскохозяйственные угодья.

Налог за земли лесного фонда, предоставленные в установленном порядке для рекреационных целей, определяется в размере пяти процентов от норматива платы за древесину на этой площади с учетом увеличения ставок для курортных зон (ч.3 ст.11 Закона РФ "О плате за землю").

Стоимость древесины рассчитывается по ставкам лесных податей, утвержденным органами законодательной (представительной) власти субъектов Российской Федерации, за древесину, отпускаемую на корню.

Рассматривая ставки земельного налога в отношении земель, занятых жилищным фондом, следует обратить внимание на некоторые сложные вопросы. Например, начисление земельного налога с граждан, приватизировавших свои квартиры в многоквартирном доме, часть квартир в котором не приватизирована.

Налог на земельный участок, обслуживающий такой жилой дом, должен взиматься с юридического лица, на балансе которого находится дом. Понесенные юридическим лицом затраты по уплате налога возмещаются гражданами, приватизировавшими квартиры в этом доме, по договорам аренды соразмерно доле общей площади их квартир в общей площади всего дома.

Жильцы в неприватизированных квартирах земельным налогом не облагаются. Налог взимается с предприятий и организаций, на балансе которых находится муниципальный жилой дом.

Существует несколько вариантов расчета земельного налога с владельцев (пользователей) квартир и домов.

1. Земельный налог за участок жилого дома (Знд)

Знд = Пзу х Кж х Бн,

где:

Пзу - площадь земельного участка;

Кж = 0,03 - коэффициент вида использования территории - жилого фонда;

Бн - базовая ставка земельного налога соответствующей зоны города.

2. Земельный налог для владельца квартиры в жилом доме (Знк)

Знк = Здк х Кж х Бн,

где:

Здк - земельная доля квартиры;

Кж = 0,03 - коэффициент вида использования территории: жилое;

Бн - базовая ставка земельного налога соответствующей зоны города.

3. Земельный налог за участок дома с нежилыми помещениями (Знд)

Знд = (Здж х Кж х Бн) + (Здн х Кн х Бн),

где:

Здж - земельная доля жилого фонда;

Кж = 0,03 - коэффициент вида использования земель: жилое;

Бн - базовая ставка земельного налога данной зоны города;

Здн - земельная доля нежилого помещения;

Кн = 1 - коэффициент вида использования земель - нежилое;

Бн - базовая ставка земельного налога данной зоны.

В последнее время на российском земельном рынке активизировались операции отчуждения права собственности на земельные участки, производимые как юридическими, так и физическими лицами (купля-продажа, дарение, мена и др.) Налог на операции с землей уплачивается до регистрации договора отчуждения земельного участка в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству. Очевидна необходимость принятия специального закона о налогообложении сделок с землей. До принятия такого закона Указом Президента РФ от 7 декабря 1993 г. N 2118 "О налогообложении продажи земельных участков и других операций с землей" (САПП РФ, 1993, N 50, Ст.4861) установлено, что при совершении сделки купли-продажи граждане, продающие земельный участок или земельную долю, уплачивают налог в соответствии с Законом РФ "О подоходном налоге с физических лиц" (СЗ РФ, 1998, N 1, Ст.6), а юридические лица - в соответствии с Законом РФ "О налоге на прибыль предприятий и организаций" (СЗ РФ, 1996, N 1, Ст.20). Если земельный участок наследуется или переходит в собственность по договору дарения, налогообложение осуществляется в соответствии с Законом РФ "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарении".

Нормами международного права регулируются порядок уплаты земельных налогов сотрудниками дипломатических представительств. В соответствии с нормами Венской конвенции о дипломатических сношениях и обычаями дипломатической практики недвижимость собственная или наемная, используемая в целях дипломатического представительства, освобождается принимающим государством от уплаты "государственных, районных и муниципальных налогов, сборов и пошлин [...] кроме таких налогов, сборов и пошлин, которые представляют собой плату за конкретные виды обслуживания" (ст.23). В то же время дипломатический агент не освобождается от уплаты и сборов на частное недвижимое имущество (в том числе землю), находящиеся на территории страны пребывания, если он не владеет им от имени аккредитующего государства для целей дипломатического представительства (ст.34).

Земельный налог с юридических лиц и граждан исчисляется начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления им земельного участка.

Суммы налога уплачиваются ежегодно, равными долями, в два этапа, не позднее 15 сентября и 15 ноября. В случае неуплаты налога в установленный срок начисляется пеня в размере одной трехсотой процента действующей ставки рефинансирования ЦБР. Физические лица уплачивают земельный налог на основании платежных извещений, которые вручаются им налоговыми органами не позднее 1 августа. Что же касается плательщиков - юридических лиц, то они самостоятельно исчисляют сумму земельного налога и не позднее 1 июля представляют в налоговые органы расчет по каждому земельному участку. Установленные Законом РФ "О плате за землю" сроки уплаты земельного налога могут быть изменены соответствующими решениями органов законодательной (исполнительной) власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления.

Налог за земли лесного фонда, включая и колхозные леса, на которых производится заготовка древесины, взимается с лесопользователей в сроки одновременно с взиманием платы за древесину.

### Задачи.

### №1

*В юридический отдел госналогслужбы поступили заявления от Романова и Назарова с просьбой освободить их от уплаты земельного налога по основаниям:*

*Романов является инвалидом III группы и членом семьи военнослужащего;*

*Назаров 25 лет прослужил в органах милиции и уволен со службы по состоянию здоровья.*

*Подготовить ответ по заявлениям Романова и Назарова.*

Земельным законодательством устанавливается круг лиц (юридических и **физических**), которые освобождаются от уплаты земельного налога. Перечень условий необходимых для получения такой льготы приведен в статье 12 Закона РСФСР "О плате за землю" от 11 октября 1991 г. N 1738-1.

Согласно п.18 указанной выше статьи, от земельного налога могут быть освобождены гражданине, **уволенные с военной службы** по достижении предельного возраста пребывания на военной службе, состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями и имеющие общую продолжительность военной службы двадцать лет и более. **Назаров** же, проходил, и **был уволен** по состоянию здоровья **из органов милиции**.

Право на освобождение от уплаты земельного налога имеют инвалиды лишь I и II групп (п.7 ст.12), а члены семей военнослужащих только те, кто потерял кормильца при исполнении им служебных обязанностей (п.18 ст.12). Романов, являясь инвалидом III группы и членом семьи военнослужащего, не удовлетворяет приведенным требованиям.

Исходя из вышеизложенного, полагаю основания граждан Романова и Назарова, приведенные ими в заявлениях, не достаточными для удовлетворения их просьбы и освобождения от уплаты земельного налога.

### №2

*Решением сельской администрации Карманов лишен права пользования земельным участком размером 0,20 га за не уплату без уважительных причин в течении 2 лет 6 мес. земельного налога.*

*Органами госналогслужбы на Карманова также была начислена пеня в размере 0,7 процента с суммы недоимки за каждый день просрочки.*

*Карманов обратился с жалобой к прокурору.*

*Принять решение.*

Так как, статья (ст. 39) Земельного кодекса обеспечивавшая регулирование вопроса о прекращения права пользования землей, Указом Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2287 была отменена, принимать решение необходимо опираясь на законодательство субъекта РФ в чьей собственности находится используемый гр. Кармановым участок земли. Попробую ответить на этот вопрос применительно к Московской области.

Прекращение прав на земельный участок осуществляется по постановлению главы администрации, к компетенции которой относятся полномочия по прекращению прав на земельный участок (ст.2 Закона Московской области от 27 октября 1995 г. "О порядке прекращения прав на землю на территории Московской области"). Будем полагать, что решение принял уполномоченный на это орган.

Согласно п.5 ст.3, право постоянного пользования земельным участком прекращается в случае неуплаты земельного налога в течение двух лет и непогашения задолженности в течение последующего года.

Статья 7 предусматривает порядок прекращения права постоянного пользования:

* при выявлении нарушений соответствующие органы государственного контроля или районная финансовая служба выносят соответствующее предупреждение с установлением трехмесячного срока для их устранения;
* в случае неустранения нарушений в указанный срок виновные подвергаются штрафу в порядке, установленном действующим законодательством, и им предоставляется дополнительный месячный срок для ликвидации допущенных нарушений;
* при непринятии мер по ликвидации указанных нарушений после наложения штрафа контролирующие службы передают в орган, предоставивший земельный участок, […] во временное пользование, акт и заключение о необходимости прекращения права на земельный участок.

На основании вышеизложенного, полагаю, что со стороны главы сельской администрации было допущено грубое нарушение указанного закона и его постановление, о лишении права пользования земельным участком гр. Карманова, должно быть отменено.

Что касается пени, начисленной госналогслужбой, то согласно ст.17 Закона РФ "О плате за землю" ее размер определяется федеральным законом. На сегодняшний момент - это Федеральный закон от 26 марта 1998 г. N 42-ФЗ "О федеральном бюджете на 1998 год", а пени равняется одной трехсотой ставки рефинансирования на каждый день просрочки.

Следовательно решение налоговых органов тоже нуждается в отмене, а пени в перерасчете.

### №3

*При заключении договора о передачи земельного участка на условиях аренды между фирмой "Норд" и арендодателем возник спор о размере и порядке взимания арендной платы. Арендодатель считал, что размер арендной платы устанавливается по соглашению сторон, по мнению фирмы ее величина не должна превышать суммы земельного налога с арендуемого участка. Арендодатель настаивал на внесении арендной платы ежемесячно и только в денежной форме, фирма "Норд" согласна вносить арендную плату ежеквартально как в денежной, так и в натуральной форме. Фирма обратилась за помощью в юрконсультацию.*

1. *Подготовить письменную консультацию по запросу фирмы.*
2. *Какой орган должен разрешить данный спор?*

Вопросы землепользования, и арендные отношения в частности, в настоящее время регулируются Законом РСФСР "О плате за землю" от 11 октября 1991 г. N 1738-1.

Согласно этого закона, размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, соответствующие органы исполнительной власти устанавливают базовые размеры арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов. Арендная плата может устанавливаться как в денежной, так и в натуральной форме, что оговаривается по соглашению сторон в договоре.

Споры, возникающие по вопросам арендной платы за землю, рассматриваются судом или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

## Список используемой литературы:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| *№ п/п* | *Авторы:* | *Название:* | *Издание:* |
| 1 | Боголюбов С.А. | "Земля и право". Пособие для российских землевладельцев | Москва: НОРМА-ИНФРА, 1998 г. |
| 2 |  | Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. (с изменениями от 28 апреля 1993 г.) | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 3 |  | Федеральный закон от 28 августа 1995 г. N 154-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" (с изменениями от 22 апреля, 26 ноября 1996 г., 17 марта 1997 г.) | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 4 |  | Закон РФ от 11 октября 1991 г. N 1738-1 "О плате за землю" (с изменениями 14 февраля, 16 июля 1992 г., 14 мая 1993 г., 9 августа 1994 г., 22 августа, 27 декабря 1995 г., 28 июня, 18 ноября, 31 декабря 1997 г., 21, 25 июля, 29 декабря 1998 г.) | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 5 |  | Закон РФ от 27 декабря 1991 г. N 2118-I "Об основах налоговой системы в Российской Федерации" (с изменениями от 16 июля, от 22 декабря 1992 г., 21 мая 1993 г., 1 июля 1994 г., 21 июля 1997 г., 31 июля, 22 октября, 18 ноября, 29 декабря 1998 г., 10 февраля, 17 июня, 8 июля 1999 г.) | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 6 |  | Закон РФ от 12 декабря 1991 г. N 2020-I "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения" (с изменениями от 22 декабря 1992 г., 6 марта 1993 г.,27 января 1995 г.) | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 7 |  | Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 8 |  | Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1995 г. N 876 "Об упорядочении учета плательщиков земельного налога и арендной платы за землю" | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 9 |  | Письмо Госналогслужбы РФ от 25 октября 1995 г. N ЮУ-6-02/558 (с изменениями от 20 октября 1999 г.) | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |
| 10 |  | Закон Московской области от 27 октября 1995 г. "О порядке прекращения прав на землю на территории Московской области" (принят решением Московской областной Думы от 18 октября 1995 г. N 11/69) | Справочная правовая система (СПС) ГАРАНТ |