

Е. Н. Завроцкая¹

ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, КАК ОДИН ИЗ ИСТОЧНИКОВ ДОСТИЖЕНИЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОСТИ МЕСТНЫХ БЮДЖЕТОВ

Важным условием осуществления полномочий органов местного самоуправления является самостоятельность и сбалансированность местных бюджетов по решению вопросов местного значения. В основе этих понятий лежит соответствие объема предусмотренных бюджетом расходов суммарному объему доходов бюджета. Мероприятия по мобилизации доходов местных бюджетов являются первым шагом к обеспечению самостоятельности и сбалансированности местных бюджетов. Основным источником увеличения доходов местных бюджетов являются местные налоги, в том числе земельный налог. В связи с чем представляется важным провести анализ нормативной базы по земельному налогу и выявить проблемы законодательства, препятствующие повышению его собираемости. В статье вопросы земельного налога рассмотрены на примере Владивостокского городского округа.

Ключевые слова: *доходы бюджета, сбалансированность, самостоятельность, местные налоги, земельный налог, налоговая база, кадастровая стоимость, администрирование.*

Одним из принципов самостоятельности местных бюджетов, закрепленных Бюджетным кодексом РФ, является право органов местного самоуправления устанавливать налоги и сборы, доходы от которых подлежат зачислению в местный бюджет.² Это положение действительно гарантирует определенную самостоятельность местных бюджетов, но по нашему мнению, в весьма ограниченных пределах, так как оно распространяется на нормы, зафиксированные в законодательстве Российской Федерации.

¹ © Елена Николаевна Завроцкая, магистрант Института международного бизнеса и экономики Владивостокского государственного университета экономики и сервиса, ул. Гоголя, 41, г. Владивосток, Приморский край, 690014, Россия, E-mail: zavrozkaya@vlc.ru.

² Ст.31 Бюджетного кодекса РФ; Федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ // СПС «Консультант Плюс», 2010.

Е. Н. Завроцкая ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, КАК ОДИН ИЗ ИСТОЧНИКОВ ...

Перечень доходных источников, относящихся к собственным доходам местного бюджета, установлен Бюджетным кодексом РФ. Среди них выделяются местные налоги, которые в полном объеме зачисляются в местные бюджеты.

По определению, местными налогами признаются налоги, которые установлены Налоговым кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязательны к уплате на территориях соответствующих муниципальных образований.¹ Муниципальные органы власти имеют право при введении соответствующих налогов, устанавливая по ним ставки, порядок и сроки уплаты в пределах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ.² Одновременно в Кодексе установлены не только объекты налогообложения, налогоплательщики, но и определены многочисленные элементы налогообложения, установлены ограничения по ряду параметров.

Таким образом, органам местного самоуправления предоставлено право вводить местные налоги, непосредственно участвовать в процессе формирования нормативно — правовых документов, способствовать расширению налоговой базы, но предоставленные права резко сужены рамками законодательства.

Поэтому роль местных налогов в обеспечении подлинной самостоятельности местных бюджетов невелика.

Рассмотрим сделанные выводы на примере земельного налога.

Земля является одним из важнейших ресурсов муниципальных образований, поскольку именно земля в наибольшей степени определяет их инвестиционную привлекательность и имеет значительный потенциал в пополнении местных бюджетов.

Земельным кодексом РФ определен принцип платности землепользования, в соответствии с которым любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.³ Формами платы за землю являются земельный налог и арендная плата.⁴ Порядок исчисления

¹ Ст.12 п.4 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

² Ст.12 п.4 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

³ Ст.65 п.1 Земельного кодекса РФ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «Консультант Плюс», 2010.

⁴ Ст.65 п.1 Земельного кодекса РФ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «Консультант Плюс», 2010.

V. РОЛЬ НАЛОГОВ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА ...

и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.¹

Нормы Налогового кодекса РФ, непосредственно определяющие и регулирующие уплату земельного налога, устанавливают следующее.

Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.²

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог.³ Не признаются объектом налогообложения земельные участки, изъятые из оборота или ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, а так же земельные участки из состава земель лесного и водного фонда.⁴

Налоговая база для исчисления земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков.⁵ Понятие кадастровой стоимости земельного участка было задекларировано Земельным кодексом РФ, введенным в действие в 2001 году. Под кадастровой стоимостью понимается разновидность массовой долгосрочной оценки стоимости земельного участка, отражающей рыночные представления о его ценности.

Налоговым кодексом РФ так же установлен подробный порядок определения налоговой базы в определенных случаях, например, в отношении долей в праве общей собственности, в отношении земельного участка, находящегося на территориях нескольких муниципальных образований.

В отношении земельных участков, находящихся в собственности или владении Героев Советского Союза, Героев России, полных кавалеров ордена Славы, ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, ветеранов и инвалидов боевых действий, некоторых других категорий инвалидов, а также некоторых категорий граждан,

¹ Ст.65 п.2 Земельного кодекса РФ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «Консультант Плюс», 2010.

² Ст.388 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

³ Ст.389 п.1 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

⁴ Ст.389 п.2 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

⁵ Ст.390 п.1 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

Е. Н. Завроцкая ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, КАК ОДИН ИЗ ИСТОЧНИКОВ ...

подвергавшихся воздействию радиации в результате техногенных катастроф или участия в обслуживании промышленной или военной техники установлено, что налоговая база уменьшается на не облагаемую налогом сумму в размере 10000 рублей.¹

В соответствии с Налоговым кодексом РФ ставки земельного налога устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

– 0,3 процента в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного хозяйства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

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

Исчисление суммы земельного налога определяется, как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.³

Кроме определения земель, ограниченных в обороте и не подлежащих налогообложению земельным налогом Налоговым кодексом РФ установлен ряд налоговых льгот. В частности от налогообложения земельным налогом освобождаются организации и учреждения уголовно-исполнительной системы Министерства юстиции РФ; организации — в отношении земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования; религиозные организации; общероссийские общественные организации инвалидов; организации народных художественных промыслов; физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.⁴

Органам местного самоуправления предоставлено право в соответствии с нормами Налогового Кодекса РФ определять ставки земельного налога, в пределах, установленных кодексом, порядок и сроки

¹ Ст. 391 п.5 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

² Ст.394 п.1 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

³ Ст.396 п.1 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

⁴ Ст. 395 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

V. РОЛЬ НАЛОГОВ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА ...

его уплаты. Одновременно предоставлено право ставки земельного налога дифференцировать в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка и устанавливать дополнительные налоговые льготы.¹

Таким образом, право органов местного самоуправления сводится не к установлению ставок налога в экономически обоснованных пределах, а к их понижению, вплоть до полного освобождения налогоплательщиков от уплаты земельного налога.

На территории Владивостокского городского округа земельный налог введен в действие Решением Думы города Владивостока от 28 октября 2005 года № 108 «О земельном налоге в городе Владивостоке».

Налоговые ставки установлены в следующих размерах:

1. 0,3 процента в отношении земельных участков:
 - отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;
 - занятых индивидуальными жилыми домами и объектами инженерной инфраструктуры жилищно–коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащий на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно–коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;
 - приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;
2. 1,5 процента в отношении прочих земельных участков;
3. 0,2 процента в отношении земельных участков, занятых многоквартирными жилыми домами (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащий на объект, не относящийся к жилищному фонду);
4. 0,7 процента в отношении земельных участков, занятых гаражно–строительными кооперативами и индивидуальными гаражами граждан, используемыми для хранения личного автотранспорта.²

В дополнение к установленным Налоговым кодексом РФ льготам, Думой города Владивостока от уплаты земельного налога освобожден ряд категорий налогоплательщиков.

¹ Ст.387 п.2 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть 1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

² П.3 Решения Думы города Владивостока от 28.10.2005 №108 «О земельном налоге в городе Владивостоке» // СПС «Консультант Плюс», 2010.

Е. Н. Завроцкая ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, КАК ОДИН ИЗ ИСТОЧНИКОВ ...

Для оказания поддержки при строительстве широкомасштабных и уникальных для города объектов от уплаты земельного налога освобождены предприятия, организации и учреждения в отношении земельных участков под объектами строительства, находящимися в ведении Управления делами Президента РФ.¹

В целях стимулирования объединения граждан для управления многоквартирными домами создания благоприятных условий для деятельности товариществ собственников жилья от уплаты земельного налога освобождены товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно–строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы, созданные в многоквартирных домах с целью удовлетворения граждан в жилье и физические лица, являющиеся членами указанных товариществ и кооперативов.²

Для поддержки социально–незащищенных слоев населения, таким категориям налогоплательщиков, как ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды, пенсионеры, не облагаемая земельным налогом база увеличена до 300000 руб., а физическим лицам, обладающим земельными участками, используемым под гаражи, ставка земельного налога снижена на 80 процентов.³

Можно сделать вывод, что в городе Владивостоке ставки земельного налога почти для всех категорий земель установлены в предельных показателях.

Льготы, установленные Думой города Владивостока с целью повышения качества финансового менеджмента и снижения налогового бремени определенным категориям плательщиков можно считать социально обоснованными.

Налоговая база для исчисления земельного налога на территории Владивостокского городского округа определяется по удельным показателям кадастровой стоимости земельных участков, утвержденным постановлением Губернатора Приморского края от 10.06.2003 № 176 «Об утверждении государственной кадастровой оценки земель поселений Приморского края».

Государственная кадастровая оценка земли в городе Владивостоке проводилась в 2002 году. Город Владивосток поделен на 228 кадастровых кварталов, в каждом квартале удельный показатель кадастровой стоимости определен по 14 видам функционального использования земельного участка.

¹ П.6.1 пп.7 Решения Думы города Владивостока от 28.10.2005 №108 «О земельном налоге в городе Владивостоке» // СПС «Консультант Плюс», 2010.

² П.6.1 пп.8-9 Решения Думы города Владивостока от 28.10.2005 №108 «О земельном налоге в городе Владивостоке» // СПС «Консультант Плюс», 2010.

³ П.2 П.6.2 Решения Думы города Владивостока от 28.10.2005 №108 «О земельном налоге в городе Владивостоке» // СПС «Консультант Плюс», 2010.

V. РОЛЬ НАЛОГОВ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА ...

Среди факторов, повлиявших на определение кадастровой стоимости: местоположение участка, доступность к центру города, местам трудовой деятельности, объектам социального и культурно–бытового обслуживания населения; уровень развития инженерной инфраструктуры и благоустройства территории; состояние окружающей среды; эстетическая и историческая ценность застройки, ландшафтная ценность территории.¹

Отдельные показатели кадастровой стоимости приведены в конце статьи в таблице 2. Данные таблицы свидетельствуют, что кадастровая стоимость в одном кадастровом квартале различается по видам разрешенного использования. Высокие показатели кадастровой стоимости у земельных участков, на которых расположены административные здания, объекты торговли, автозаправочные станции. Земельные участки с индивидуальными жилыми домами, объектами оздоровительного и рекреационного назначения имеют низкие показатели кадастровой стоимости. Так, в кадастровом квартале 01 00 01 удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, на котором расположено административное здание, составляет 5055,88 руб. за кв.м., земельного участка, на котором расположен промышленный объект — 1282,01 руб. за кв.м., а земельного участка с расположенным индивидуальным жилым домом — 295,48 руб. за кв.м.²

Одновременно по земельным участкам с одним видом использования кадастровая стоимость различается по кадастровым кварталам и зависит от территориального места расположения. В историческом и деловом центре города кадастровая стоимость самая высокая. На окраине, в районах удаленных от транспортных магистралей и объектов культурно — бытового обслуживания населения кадастровая стоимость соответственно ниже. Так, для объектов торговли кадастровая стоимость в деловом центре города достигает размера 5 306,14 руб. за кв.м. и снижается на окраине города до 210,15 руб. за кв.м.³

Объем налоговой нагрузки с 1 кв.м. площади земельного участка по видам объектов представлены в конце статьи в таблице 3. Сумма земельного налога, по конкретному плательщику зависит от площади, принадлежащего ему земельного участка. Собственник земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом, оплачивает

¹ Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" // СПС «Консультант Плюс», 2010.

² Постановление Администрации Приморского края от 10.06.2003 № 176 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Приморского края"// СПС «Консультант Плюс», 2010.

³ Постановление Администрации Приморского края от 10.06.2003 № 176 "Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Приморского края"// СПС «Консультант Плюс», 2010.

Е. Н. Завроцкая ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, КАК ОДИН ИЗ ИСТОЧНИКОВ ...

земельный налог в пределах от 0,08 руб. до 1,12 руб. за 1 кв.м. в зависимости от территориального расположения объекта, собственник земельного участка, занятого гаражом от 1,47 руб. до 33,78 руб. за кв.м., собственник участка под объектом торговли от 3,15 руб. до 79 ,59 руб. за кв.м.

Так принцип оплаты земельного налога в зависимости от его кадастровой стоимости перераспределяет налоговую нагрузку между собственниками земельных участков и делает ее более справедливой.

Однако за период с 2003 года до 2010 кадастровая стоимость в городе Владивостоке не пересматривалась. За истекший период кадастровая оценка потеряла свою актуальность и не отвечает ситуации, сложившейся в настоящее время на рынке земли и недвижимости.

Из анализа нормативных документов следует, что основная роль в решении вопроса проведения государственной кадастровой оценки земли и ее актуализации возложена на федеральные органы исполнительной власти и органы государственной власти субъектов РФ. Государственная кадастровая оценка земель осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ. Организация проведения работ возложена на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, а утверждение результатов — на органы исполнительной власти субъектов РФ.¹

Участие органов местного самоуправления в организации проведения государственной кадастровой оценки земель, в формировании и согласовании ее результатов законодательством не предусмотрено.

Несмотря на стабильные ставки налога и кадастровую стоимость земельных участков поступления по земельному налогу в доходах бюджета Владивостокского городского округа в последние годы имеют тенденцию к увеличению (таблица 1).

Таблица 1

Поступление земельного налога в бюджет Владивостокского городского округа.

Год	2006	2007	2008	2009	2010
Поступление земельного налога тыс. руб.	344 081	453 262	434 693	446 106	486911

Источник: Официальный сайт администрации города Владивостока www.vlc.ru

В 2009 г. по сравнению с предшествующим годом поступление земельного налога увеличилось на 11 413 млн. руб. или на 2,6%. В соответствии с бюджетом 2010 года поступление земельного налога

¹ Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 "О государственной кадастровой оценке земель"// СПС «Консультант Плюс», 2010.

V. РОЛЬ НАЛОГОВ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА ...

ожидается в размере 486 911 тыс. руб., что на 40805 тыс. руб. (9,1%) выше поступлений 2009 года.¹ Можно сделать вывод, что увеличение происходит за счет прироста налогооблагаемой базы посредством привлечения к уплате налога новых плательщиков.

Однако органы местного самоуправления города Владивостока предельно ограничены в этом процессе. В соответствии с земельным законодательством, субъектам РФ предоставлено право передавать полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами, столицами субъектов РФ исполнительным органам государственной власти субъектов РФ.² Законом Приморского края с 01.02.2007 года полномочия по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в административном центре Приморского края (городе Владивостоке) отнесены к полномочиям органов исполнительной власти Приморского края.³

Доля таких земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории города Владивостока составляет 69 %.⁴ Поэтому все документы на эти земельные участки оформляются ответственным департаментом Приморского края. Органы местного самоуправления не имеют возможности влиять на принятие решений о предоставлении земельных участков для хозяйственной деятельности и содействовать оформлению прав собственности на земельные участки. Полномочия органов местного самоуправления находятся только в пределах земельных участков, зарегистрированных в муниципальную собственность.

В связи с тем, что поступления земельного налога влияют на доходную часть городского бюджета, администрация города Владивостока реализует различные мероприятия в целях увеличения налогооблагаемой базы. Проводится инвентаризация земли, проводится работа по уточнению адресной информации о правообладателе и виду использования конкретных земельных участков, организуются мероприятия по выявлению собственников имущества и земельных участков, не оформивших имущественные права в установленном порядке.

По нашему мнению этого не достаточно. Для формирования стабильной базы по земельному налогу в целях достижения самостоятельности и сбалансированности местных бюджетов органам местного самоуправления следует предоставить больше прав, в том числе

¹ Официальный сайт администрации города Владивостока www.vlc.ru.

² Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»// СПС «Консультант Плюс», 2010.

³ Закон Приморского края от 29.12.2003 N 90-КЗ "О регулировании земельных отношений в Приморском крае"// СПС «Консультант Плюс», 2010.

⁴ Официальный сайт администрации Приморского края www.primorsky.ru.

Е. Н. Завроцкая ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, КАК ОДИН ИЗ ИСТОЧНИКОВ ...

при распоряжении земельными участками муниципального образования, при формировании и утверждении кадастровой стоимости земельных участков, при установлении дополнительных элементов налогообложения.

Несмотря на то, что в бюджете Владивостокского городского округа земельный налог имеет положительную динамику доля площади земельных участков, являющихся объектом налогообложения земельным налогом, в общей площади города составляет только 7,4%.¹ Основной причиной такого низкого показателя является наличие в границах города земель федерального подчинения, земель, изъятых из оборота и ограниченных в обороте. Выведение земель из категории ограниченных в обороте и вовлечение их в хозяйственный оборот, например для развития историко-туристических троп и баз отдыха на островных территориях положительно повлияло, как на развитие Владивостокского городского округа, так и на уровень сбалансированности его бюджета.

Другой причиной являются проблемы налогового администрирования.

Администраторы доходов бюджета — осуществляют контроль над правильностью исчисления, полнотой и своевременностью уплаты, начисление, учет, взыскание и принятие решений о возврате (зачете) излишне уплаченных (взысканных) платежей, пеней и штрафов по ним.² Однако все полномочия администраторов доходов бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, в том числе по администрированию местных налогов, возложены на федеральные органы — территориальные органы Федеральной налоговой службы РФ.

Эффективность администрирования земельного налога непосредственно зависит от качества и полноты информации, поступающей в налоговые органы.

Формирование баз данных для исчисления земельного налога осуществляется на основании сведений, предоставляемых федеральными органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.³

Основной проблемой налогового администрирования земельного налога является информационный обмен с регистрирующими органами. Значимость и острота данной проблемы обусловлена тем, что достоверность, полнота и своевременность сведений влияют на формирование налоговой базы и собираемость земельного налога.

¹ Официальный сайт администрации Приморского края www.primorsky.ru.

² Ст.160.1 Бюджетного кодекса РФ; Федеральный закон от 31.07.1998 № 145-ФЗ // СПС «Консультант Плюс», 2010.

³ Ст.85 Налогового кодекса РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146-ФЗ часть1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.

V. РОЛЬ НАЛОГОВ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА ...

Сведения об объекте учета, необходимые для определения земельного налога, предоставляются разрозненно, по нескольким информационным ресурсам. Процесс сопоставления различных баз данных является достаточно трудоемким. Одновременно передаваемые сведения зачастую являются неполными, требуют уточнения и ввода дополнительной информации.

Совершенствование работы по взаимодействию налоговых органов с регистрирующими органами является одним из резервов увеличения поступления налога на землю.

Решением данной проблемы может быть разработка на федеральном уровне общей концепции формирования сведений об объектах недвижимого имущества, разработка единых программ по электронному обмену информацией.

Следующей проблемой администрирования земельного налога является незаинтересованность граждан и хозяйствующих субъектов в оформлении прав на земельные участки.

Налоговый кодекс РФ определение налогоплательщика земельного налога в первую очередь связывает с понятием «право на земельный участок».

Таким образом, факт государственной регистрации права является определяющим и собственник земельного участка становится налогоплательщиком только после государственной регистрации его прав в установленном законом порядке. Однако срок для подачи заявления на регистрацию прав на недвижимое имущество законодательством не установлен. Поэтому государственная регистрация хоть и является обязательной, но носит заявительный характер. На практике зачастую возникают ситуации, когда землепользователь уклоняется от государственной регистрации прав на землю, тем самым уходит от налогообложения.

Расширение перечня налогоплательщиков земельного налога за счет включения в их перечень лиц, фактически использующих земельный участок без регистрации права, позволит привлекать всех землепользователей к уплате земельного налога и соблюдать принцип платности землепользования.

Координально проблема с мотивацией граждан и хозяйствующих субъектов к регистрации своих прав может решиться только в случае установления конкретных сроков регистрации прав на недвижимое имущество и административной ответственности за несоблюдение установленных сроков. Изменение законодательства позволит наиболее полно урегулировать порядок оформления прав на земельные участки и привлекать землепользователей к ответственности за фактическое сокрытие объекта от налогообложения.

Для расширения налоговой базы по земельному налогу администраторам доходов необходимо также использовать такой

Е. Н. Завроцкая ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ, КАК ОДИН ИЗ ИСТОЧНИКОВ ...

имеющийся резерв, как земельные участки под многоквартирными домами. Дополнительные доходы в бюджет города по земельному налогу можно получить, привлекая к уплате земельного налога собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Если земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, сформирован и поставлен на кадастровый учет у собственников помещений в многоквартирных домах в силу прямого указания закона возникает право общей долевой собственности на земельный участок, а значит и обязанность уплачивать земельный налог.¹

Для использования данного резерва с целью пополнения доходной части местного бюджета необходимо провести кадастровый учет земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома. Для формирования земельных участков необходимо решение общего собрания собственников и обращение в органы местного самоуправления уполномоченного лица, что предоставляет собственникам возможность длительное время отказываться от оформления земельного участка под многоквартирным домом и уклоняться от уплаты налогов.

Решение вопроса по предоставлению органам местного самоуправления прав в части осуществления формирования земельного участка самостоятельно будет стимулировать собственников жилья к участию в процессе закрепления необходимого им по площади земельного участка.

Кроме того, по различным причинам экономического и организационного характера собственники квартир не регистрируют свою долю в общем имуществе многоквартирного дома. Поэтому администратору доходов для расчета суммы земельного налога необходимо в различных инстанциях собирать недостающую информацию для определения доли каждого собственника в общем имуществе дома. Отсутствие у органов, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов недвижимости, законодательно закрепленной обязанности в определенном формате предоставлять в налоговые органы информацию об общем имуществе многоквартирного дома делает задачу привлечения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме к уплате земельного налога трудно разрешимой.

На основании изложенного, можно сделать вывод о высокой степени зависимости бюджетов муниципальных образований от решений федеральных органов власти и органов власти субъектов РФ.

Урегулирование вышеперечисленных вопросов на законодательном уровне, внесение необходимых изменений и дополнений в отдельные нормативные документы позволит, на наш

¹ Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" // СПС «Консультант Плюс», 2010.

V. РОЛЬ НАЛОГОВ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА ...

взгляд, создать твердую базу для наращивания налогового потенциала, способствовать росту налоговых поступлений по земельному налогу и усилению финансовой самостоятельности местных бюджетов.

1. Бюджетный кодекс РФ; Федеральный закон от 31.07.1998 № 145–ФЗ // СПС «Консультант Плюс», 2010.
2. Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 25.10.2001 № 136–ФЗ // СПС «Консультант Плюс», 2010.
3. Налоговый кодекс РФ, Федеральный закон от 31.07.1998 № 146–ФЗ часть 1; Федеральный закон от 05 августа 2000 года № 117–ФЗ, часть 2 // СПС «Консультант Плюс», 2010.
4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СПС «Консультант Плюс», 2010.
5. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137–ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»// СПС «Консультант Плюс», 2010.
6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189–ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» // СПС «Консультант Плюс», 2010.
7. Постановление Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»// СПС «Консультант Плюс», 2010.
8. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» // СПС «Консультант Плюс», 2010.
9. Закон Приморского края от 29.12.2003 N 90–КЗ «О регулировании земельных отношений в Приморском крае»// СПС «Консультант Плюс», 2010.
10. Постановление Администрации Приморского края от 10.06.2003 № 176 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Приморского края»// СПС «Консультант Плюс», 2010.
11. Решение Думы города Владивостока от 28.10.2005 №108 «О земельном налоге в городе Владивостоке» // СПС «Консультант Плюс», 2010.
12. Письмо Министерства Финансов РФ от 17.05.2006 № 03–06–02–02/65.
13. Официальный сайт администрации Приморского края www.primorsky.ru.
14. Официальный сайт администрации города Владивостока www.vlc.ru.

Удельные показатели кадастровой стоимости

Кадастровый квартал	Земли под домами многоэтажной застройки	Земли под домами многоэтажной застройки	Земли дачных и садоводческих объединений	Земли гаражей и автостоянок	Земли под объектами торговли, общ. питания, быт. обслуживания, АЗС, автосервиса	Земли учреждений образования, здравоохранения, физкультуры и спорта
Исторический центр						
01 00 01	4 550,35	295,48	44,37	4 550,16	4 973,24	3 226,14
01 00 16	4 738,23	313,04	51,35	4 701,01	5 246,01	3 441,75
02 00 18	4 242,76	341,06	63,68	4 445,16	4 823,20	3 520,42
Деловой центр						
01 00 09	4 921,06	359,09	63,87	4 825,26	5 294,93	3 934,01
02 00 04	4 747,79	351,27	57,02	4 549,14	4 909,21	3 589,85
02 00 08	4 759,59	345,63	59,71	4 713,53	5 306,14	3 647,45
05 00 45	4 385,71	359,10	60,39	4 166,58	4 230,76	3 334,34
Серединная зона						
02 00 33	3 002,61	207,37	34,27	2 501,49	3 108,14	2 134,02
04 00 12	1 989,47	139,42	21,34	2 171,24	2 107,67	1 452,30
05 00 42	4 437,24	374,53	63,90	4 256,94	4 206,30	3 412,61
Периферийная зона						
01 00 47	927,64	67,38	13,32	1 035,80	1 014,15	653,79
03 00 05	2 810,55	190,62	27,17	2 775,68	2 790,86	1 957,85
05 00 55	1 411,97	128,96	29,11	1 520,67	1 441,39	1 235,55
05 00 64	684,44	58,84	7,72	877,34	1 028,51	777,21
05 00 69	684,75	52,06	12,37	288,56	624,25	619,24
05 00 73	168,55	32,43	11,68	320,57	264,20	355,57
Окраина и островные территории						
05 00 28	1 904,91	88,83	8,81	823,43	1 243,86	1 221,47
05 0082	104,50	25,79	11,02	209,57	210,15	303,97
05 00 92	438,76	49,08	14,13	764,64	694,39	370,39
08 01 01	234,48	18,52	2,59	134,04	118,06	194,50

Источник: Постановление Администрации Приморского края от кадастровой оценки земель поселений Приморского края»//СПС

Таблица 2

земельных участков города Владивостока (руб. за 1 кв.м.)

Земли под промышленными объектами	Земли под административно-управленческими и общественными объектами	Земли под военными объектами	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения	Земли с/х использования	Земли под лесами в поселениях	Земли под обособленными водными объектами	Прочие земли поселений
Исторический центр							
1 282,01	5 055,88	1 223,10	290,77	191,81	225,03	232,06	300,97
1 362,11	5 179,38	1 293,06	320,40	209,13	275,17	291,68	284,75
1 164,61	4 899,00	1 132,30	387,43	265,09	358,12	360,78	295,51
Серединная зона							
1 356,20	5 275,52	1 287,47	401,25	260,30	352,42	345,25	333,23
1 503,40	5 013,07	1 415,10	349,76	257,73	291,04	288,95	420,58
1 443,48	5 159,37	1 350,19	359,02	235,00	310,08	338,64	352,56
1 580,42	4 580,77	1 491,27	351,41	286,34	309,42	320,20	406,35
Периферийная зона							
1 158,93	2 841,13	1 080,23	213,07	175,03	201,92	219,26	212,28
695,68	2 474,94	598,40	154,38	75,80	118,41	117,47	146,87
1 474,73	4 607,16	1 413,04	366,97	281,84	324,74	325,74	404,02
389,15	1 013,27	345,55	58,68	42,78	55,78	72,63	67,08
1 003,07	3 075,22	940,05	197,12	134,25	169,41	158,62	206,16
502,47	1 507,77	453,12	151,47	73,02	151,04	150,86	99,83
359,21	966,88	297,86	77,03	1,37	67,42	62,65	36,61
173,80	511,00	78,25	80,39	1,37	83,46	70,43	27,54
24,81	204,56	24,10	55,85	1,37	72,46	75,48	7,05
Окраина и островные территории							
650,60	1 218,29	511,05	98,23	1,37	70,27	57,98	56,54
10,51	107,96	10,69	52,43	1,37	70,93	74,11	2,80
187,44	689,24	163,06	46,97	3,53	61,02	81,32	23,45
233,37	229,26	201,43	26,95	25,23	32,43	43,14	2,80

10.06.2003 № 176 «Об утверждении результатов государственной «Консультант Плюс», 2010

Таблица 3

**Анализ кадастровой стоимости и земельного налога на территории
Владивостокского городского округа**

№ п/п	Виды функционального использования земельных участков	Удельный показатель кадастровой стоимости			Ставка земельного налога %	Размер земельного налога из расчета на 1 кв. м площади участка		
		руб. за 1 кв.м.				руб. в год		
		Максимальный	Средний	Минимальный		Максимальный	Средний	Минимальный
1	Земли под жилыми домами многоэтажной застройки	4 921,06	3 042,59	104,50	0,2	9,84	6,09	0,21
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	374,53	220,86	25,79	0,3	1,12	0,66	0,08
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан	63,87	35,80	7,72	0,3	0,19	0,11	0,02
4	Земли гаражей и автостоянок	4 825,26	2 926,91	209,57	0,7	33,78	20,49	1,47
5	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, АЗС, предприятиями автосервиса	5 306,14	3 131,57	210,15	1,5	79,59	46,97	3,15
6	Земли учреждений народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религиозными объектами.	3 934,01	2 235,42	303,97	1,5	59,01	33,53	4,56

V. РОЛЬ НАЛОГОВ В ФОРМИРОВАНИИ ДОХОДНОЙ ЧАСТИ БЮДЖЕТА ...

7	Земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического снабжения и сбыта, объектами транспорта (за исключением АЗС, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок), объектов связи	1580,42	997,83	10,51	1,5	23,71	14,97	0,16
8	Земли под административно-управленческими и общественными объектами, земли учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения.	5275,52	3230,12	107,96	1,5	79,13	48,45	1,62
9	Земли под военными объектами	1491,27	930,75	10,69	1,5	22,37	13,96	0,16
10	Земли под зданиями (строениями) рекреации	401,25	218,94	46,97	1,5	6,02	3,28	0,70
11	Земли под сельскохозяйственными угодьями	286,34	140,83	1,37	0,3	0,86	0,42	0,00 4
12	Земли под лесами в поселениях	352,42	188,55	55,78	1,5	5,29	2,83	0,84
13	Земли под обособленными водными объектами	360,78	195,82	57,98	1,5	5,41	2,94	0,87
14	Прочие земли поселений	420,58	220,70	2,80	1,5	6,31	3,31	0,04

Источник: Расчеты автора с использованием Постановления Администрации Приморского края от 10.06.2003 № 176 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Приморского края» и Решения Думы города Владивостока от 28.10.2005 №108 «О земельном налоге в городе Владивостоке».