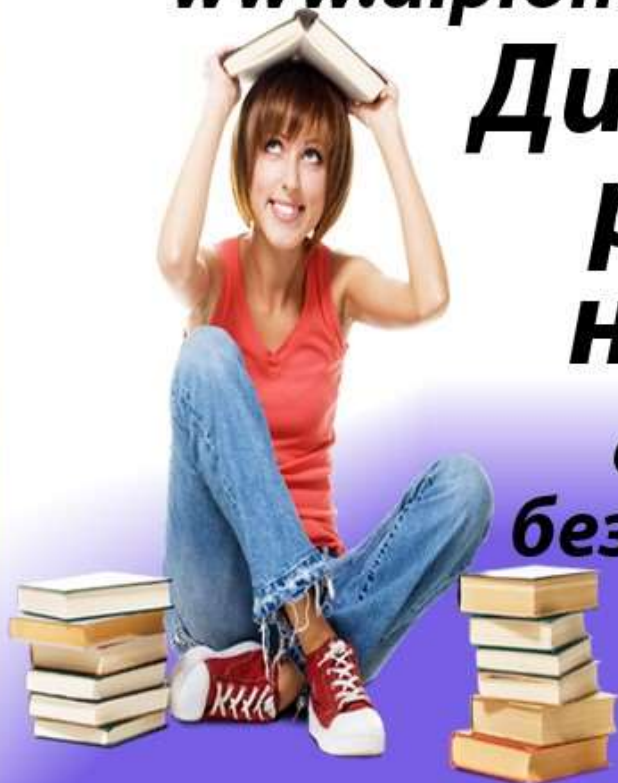


[www.diplomstudent.net](http://www.diplomstudent.net)

# Дипломные работы на заказ

от автора  
без предоплаты



## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ ГРАЖДАН.....	4
1.1. Понятие земель граждан, элементы и принципы правового режима земель граждан...	4
1.2. Субъекты и объекты земельных правоотношений.....	5
1.3. Виды прав граждан на землю.....	7
ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ.....	9
2.1. Особенности использования земель граждан для различных целей.....	9
2.2. Особенности оснований возникновения прав граждан на землю.....	12
2.3. Особенности оснований прекращения прав граждан на землю.....	14
ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА.....	16
3.1. Понятие земельного налога.....	16
3.2. Налоговые льготы.....	19
3.3. Порядок исчисления и уплаты налога.....	21
3.4. Порядок и сроки уплаты налога и авансовых платежей по налогу.....	22
3.5. Поправки в главу 31 НК РФ «Земельный налог» на 2008 г.....	22
3.5.1. Порядок определения налоговой базы по земельным участкам, находящимся на территории нескольких муниципальных образований.....	22
3.5.2. Льготные ставки налога по участкам под жилищное строительство.....	23
3.5.3. Отчетные периоды по налогу.....	23
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	24
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	26
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Форма налоговой декларации по земельному налогу.	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Форма налогового расчета по авансовым платежам по земельному налогу.	

## ВВЕДЕНИЕ

Роль земельного рынка в большинстве стран мира поистине огромна. Изначально земля рассматривалась в качестве основного фактора производства, и многие экономические учения обосновывали существование чистого дохода лишь от земли (физиократы). В этой связи они считали, что доход от земли фактически является единственным источником обложения, и требовали, чтобы земельная рента была единственным объектом налогообложения. Этот единый и прямой налог должен был определяться на основании специального кадастра и соразмеряться с производительностью земли.

Земля как объект налогообложения действительно имеет ряд преимуществ. Многие из них объединяют землю с имуществом, однако существует и ряд специфических черт, отличающих землю от всех других объектов налогообложения, что позволяет говорить о ее высоком налоговом потенциале.

С фискальной точки зрения земля, так же как и имущество, указывает на платежеспособность ее собственника, а главное — обладает свойством дорожать. По земельному налогу плательщикам не требуется вести сложный и длительный бухгалтерский учет, как, например, при исчислении НДС или налога на прибыль. Кроме того, оценить доход от земельной собственности намного легче, чем от какого-либо другого объекта. Наконец, землю как объект обложения нельзя безвозвратно утратить.

Все эти свойства земли как объекта обложения использовались еще с древнейших времен в виде десятины. В ранневизантийскую эпоху до VII в. включительно появился и развивался поземельный налог, выступавший в двух формах — десятины и налога на доход. В России для определения размера прямых налогов служило «сошное» письмо, которое предусматривало измерение земельных площадей, в том числе застроенных дворами в городах, а затем перевод полученных данных в условные податные единицы «сохи» и определение на этой основе налогов.

В настоящее время данный объект налогообложения также не утратил своего фискального и регулирующего значения. Даже в Российской Федерации, где земельные отношения находятся лишь на стадии становления, доля обязательной платы за землю достигала 3—5 % в консолидированном бюджете РФ.

Реформирование налоговой системы РФ, начавшееся с 1998 г., затронуло и налоговые отношения в области землевладения и землепользования. В 2001 г. был принят Земельный кодекс РФ, глава 10 которого затрагивает вопросы платы за землю и ее оценку. Действовавший до 31 декабря 2004 г. на всей территории России Закон РФ № 1738-1 от 17 октября 1991 г. «О плате за землю» утрачивает силу при введении на территории соответствующим органом местного самоуправления нового земельного налога (гл. 31 НК РФ).

Налоговым кодексом РФ определено, что земельный налог является **местным налогом**, т. е. устанавливается Налоговым кодексом РФ (глава 31) и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований РФ.

Курсовая работа на тему: «Земельный налог» имеет своей целью рассмотреть земельные правоотношения граждан и особенности прав граждан на землю. В задачи курсового проекта входит рассмотреть порядок исчисления и уплаты земельного налога в соответствии с изменениями, внесенными в налоговое законодательство с 2008 г.

## ГЛАВА 1. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ ГРАЖДАН

### 1.1. Понятие земель граждан, элементы и принципы правового режима земель граждан

Под землями граждан понимаются земли, права на которые возникли у граждан по основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Особенность земель граждан состоит в том, что в отличие от других земель они выделяются не по основному целевому назначению, а по субъекту земельных прав.

Под правовым режимом земель граждан следует понимать особую, целостную систему правового регулирования отношений по использованию и охране этих земель, которая характеризуется едиными принципами и специфическими приемами регулирования.

Элементами, составляющими правовой режим земель граждан, являются:

- а) принципы, распространяющиеся на совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земель граждан;
- б) состав субъектов прав на данные земли;
- в) порядок возникновения и прекращения прав и обязанностей данной категории субъектов;
- г) порядок осуществления и защиты прав данной категории субъектов;
- д) санкции за нарушение правовых норм, регулирующих отношения по использованию и охране земель граждан.

На совокупность правовых норм, регулирующих использование земель граждан, распространяются три вида принципов:

- а) общие,
- б) особые,
- в) специальные.

Правовой режим земель граждан прежде всего базируется на таких общих для регулирования земельных отношений принципах, как принцип множественности и юридического равенства форм собственности на землю, принцип целевого назначения земель, принцип платности использования земель и др.

Особые принципы устанавливаются применительно к совокупности правовых норм, регулирующих использование и охрану нескольких (как правило, особо охраняемых), категорий земель земельного фонда: земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, земель особо охраняемых природных территорий и объектов. К таким принципам относятся следующие: принцип неуменьшаемости площадей определенной категории земель (например, занятых лесами первой группы и т.п.); принцип особой охраны земель (например, земель, на которых расположены особо охраняемые природные объекты) и др.

Поскольку земли граждан различны по своему целевому назначению, то эти принципы должны распространяться и на них. Например, прежде чем решать вопрос о предоставлении гражданам земель, занятых лесами первой группы, необходимо соблюсти процедуру, обеспечивающую исключительный характер изъятия таких земель, — получить разрешение Правительства Российской Федерации на их перевод из лесных земель в нелесные. Другой пример. Граждане — собственники, пользователи или арендаторы земельных участков — должны нести дополнительные обязанности по охране памятников

природы, расположенных на их землях, и иметь связанные с этим ограничения своих земельных прав.

Одновременно с общими и особенным принципами на совокупность правовых норм, регулирующих правовой режим земель граждан, распространяются принципы, которые можно обозначить как специальные, т.е. присущие регулированию отношений только или преимущественно применительно к данным землям.

Здесь можно выделить принцип юридического равенства прав граждан на землю как основу жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (ст. 9 Конституции Российской Федерации)<sup>1</sup>. Он объединяет в себе два основных положения. Согласно первому, каждый гражданин имеет равные юридические возможности в использовании земель для общих целей без специального разрешения на праве общего природопользования (земли общего пользования в населенных пунктах — для прохода и проезда, земли лесного фонда — для сбора орехов, грибов, ягод, земли водного фонда — для отдыха, питьевого водопользования и т.п.). Ограничение таких прав допускается только в случаях, прямо предусмотренных законодательными актами.

Во-вторых, рассматриваемый принцип означает, что каждый гражданин имеет равные юридические возможности в приобретении в установленном законом порядке всех видов прав на земельные участки для использования их в различных целях, т.е. для использования их в режиме специального природопользования<sup>2</sup>.

## 1.2. Субъекты и объекты земельных правоотношений

Для определения понятия «гражданин» можно воспользоваться положениями, разработанными в гражданском праве. В соответствии с ними понятие «гражданин» употребляется в законодательстве для обозначения человека как субъекта юридических прав и обязанностей. Это понятие характеризует человека как лицо, состоящее в определенной связи с государством. Отсюда вытекает, что гражданское законодательство, употребляя понятие «граждане» имеет в виду граждан данного государства.

Действующее законодательство оперирует несколькими понятиями: «граждане», «граждане Российской Федерации» («граждане РСФСР»), «физические лица», «иностранные граждане», «предприниматель», «член крестьянского (фермерского) хозяйства», а также употребляет понятие «объединение граждан».

Понятие «физическое лицо» является более широким по объему. Оно распространяется на любого человека, независимо от того, гражданином какой страны он является, независимо от наличия гражданства вообще (лица без гражданства).

Тем не менее, как в действующем законодательстве, так и в проектах новейших законодательных актов понятия «гражданин», «физическое лицо» употребляются как равнозначные.

Иностранные граждане равно как и лица без гражданства, в соответствии с Конституцией Российской Федерации пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев,

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации. Москва. Принята 12.12.93г. Москва. «Славянский дом книги». 2004г.

<sup>2</sup> Петров В.В. Новый земельный строй России: формы собственности на землю и ее приватизация. // Вестник Московского университета. 1992г. №1.с.114

установленных федеральным законом или международным договором (ч. 3, ст. 62<sup>1</sup>).

Следовательно, во всех случаях, когда в актах аграрного законодательства употребляются понятия «гражданин», «гражданин Российской Федерации», «физическое лицо», нормы этих актов распространяются и на иностранных лиц и лиц без гражданства, если иное не установлено федеральными законами о земле

Под понятие «объединения граждан» в аграрном законодательстве чаще всего подпадают садовые и огородные товарищества, дачно-, гаражно-, жилищно-строительные кооперативы и т.п. Некоммерческими признаются организации, не имеющие цели извлечения прибыли. Некоммерческие организации могут заниматься предпринимательской деятельностью лишь постольку, поскольку это необходимо для их уставных целей. Полученная при этом прибыль не подлежит распределению между участниками некоммерческой организации.

Некоммерческие организации являются юридическими лицами. Юридические лица, являющиеся некоммерческими организациями, могут создаваться в форме потребительских кооперативов (садовые и огородные товарищества, перечисленные выше виды кооперативов), общественных или религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов, а также в других формах, предусмотренных законом.

К таким «другим» формам следует отнести товарищество домовладельцев в кондоминиуме. Возможность их создания предусмотрена Указом Президента Российской Федерации «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме» от 23 декабря 1993г. № 2275<sup>2</sup>.

Согласно Временному положению о кондоминиуме, под кондоминиумом понимается единый комплекс недвижимого имущества в жилищной сфере, в границах которого каждому из домовладельцев принадлежат на праве частной, государственной, или муниципальной, собственности жилые и/или нежилые помещения, земельные участки, а также другое недвижимое имущество, непосредственно связанное с жилым домом (домами).

Товарищество домовладельцев в кондоминиуме является некоммерческой организацией и подлежит регистрации.

Коммерческие организации, являющиеся юридическими лицами любой формы (хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы), не охватываются понятием «объединения граждан» в том смысле, в котором оно применяется в земельном законодательстве. Объединения граждан вправе иметь землю в частной собственности (ст. 36 Конституции РФ), а также на праве бессрочного (постоянного) пользования, временного пользования и аренды.

К объектам, земельных прав граждан относятся земельные участки и земельные доли.

Земельный участок представляет собой земли, отделенные на местности (в натуре) от иных земель при помощи границ. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993г. № 1767 (п. 1) земельные участки и все, что прочно с ними связано, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации. Москва. Принята 12.12.93г. Москва. «Славянский дом книги». 2004г.

<sup>2</sup> Указ Президента Российской Федерации «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме» от 23.12.93г. № 2275.// Собр. актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 52

невозможно, в том числе многолетние насаждения, здания, сооружения и другие, относятся к недвижимости<sup>1</sup>.

Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, являются самостоятельным объектом земельных прав. Порядок установления долей в праве общей долевой собственности граждан на земельный участок, а также порядок владения, пользования и распоряжения земельными долями устанавливается федеральными законами о земле<sup>2</sup>.

### 1.3. Виды прав граждан на землю

Граждане вправе иметь землю в частной собственности, бессрочном (постоянном) и в том числе во временном пользовании, а также в аренде.

Право граждан иметь землю в частной собственности прямо закреплено в Конституции Российской Федерации (ст. 36). Согласно Указу Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. № 1767 (п. 2) граждане — собственники земельных участков имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные предприятия (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями<sup>3</sup>.

Земельный участок, находящийся в собственности двух или нескольких граждан, принадлежит им на праве общей собственности. Земельный участок может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

По субъектам общую собственность граждан на землю можно подразделить на:

- а) общую собственность супругов на земельный участок;
- б) общую собственность на земельные участки в кондоминиуме;
- в) общую собственность на земельный участок крестьянского (фермерского)

хозяйства.

Общей совместной собственностью супругов является земельный участок, предоставленный супругам или приобретенный ими во время брака. Это правило действует, если договором между ними не предусмотрено установление долевой или раздельной собственности на этот земельный участок.

Доходы супругов, полученные ими от использования земельного участка, являющегося их совместной собственностью, а также средства, вложенные ими в такой земельный участок, являются их совместной собственностью, поскольку иное не предусмотрено договором между супругами.

---

<sup>1</sup> Указ Президента Российской Федерации, «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.93 г. № 1767.// СЗ. 1993. №44.

<sup>2</sup> Аграрное право. Под ред. проф. А.М. Зеленского. Москва. 2007г.с.241

<sup>3</sup> Указ Президента Российской Федерации, «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.93 г. № 1767.// СЗ. 1993. №44.

Правила определения долей супругов в совместной собственности при разделе земельного участка и порядок такого раздела регулируются федеральным Законом о земле.

Земельные участки в границах кондоминиума являются общей собственностью домовладельцев в кондоминиуме.

Права по распоряжению общей собственностью реализуются домовладельцами через товарищество домовладельцев в кондоминиуме.

Земельные участки, приобретенные товариществом домовладельцев по основаниям, предусмотренным законом, являются общей собственностью его членов. В собственности товарищества домовладельцев земельные участки находиться не могут.

Общей долевой собственностью домовладельцев в кондоминиуме являются земельные участки с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства, непосредственно объединенные в кондоминиум и служащие его целевому назначению.

Общей совместной собственностью домовладельцев являются земельные участки, используемые в качестве подъездных путей, пешеходных дорожек, иных территорий общего пользования, отчуждение или передача в пользование которых посторонним лицам делает невозможным реализацию прав домовладельцев в кондоминиуме.

Иные, кроме указанных выше, земельные участки, находящиеся в общей собственности домовладельцев в кондоминиуме, могут быть переданы в пользование члену товарищества домовладельцев или третьим лицам по решению товарищества домовладельцев в случаях, когда пользование ими не связано с нарушением прав членов товарищества домовладельцев.

Земельные участки в границах кондоминиума следуют судьбе жилого и (или) нежилого помещения.

Земельные участки, принадлежащие домовладельцам в границах единого комплекса со всеми обременениями, подлежат регистрации органами, уполномоченными осуществлять регистрацию земельных участков.

Расходы каждого члена товарищества домовладельцев, связанные с использованием земельными участками для строительства, содержания, эксплуатации, ремонта недвижимого имущества в жилищной сфере, устанавливаются пропорционально размеру общей площади находящихся в его собственности жилых и (или) нежилых помещений.

Праву временного пользования граждан в целом присущи те же основные черты, что и аналогичным правам других субъектов. Оно ограничено сроком (до трех лет, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом), возникает на основании договора, имеет вторичный характер.

Имеющиеся различия предопределены тем, что разновидностью права временного пользования следует признать право пользования служебным земельным наделом, поскольку это право, предоставляется «на время работы». Субъектом названной разновидности права временного пользования может быть только гражданин.



## ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ

### 2.1. Особенности использования земель граждан для различных целей

Возможности граждан иметь земельные участки для тех или иных целей законодатель ставит в зависимость от основного целевого назначения земель (от категории земель земельного фонда Российской Федерации).

Так, гражданам могут быть предоставлены или они могут приобрести в результате сделок с землей права на земельный участок:

а) из земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского (фермерского) хозяйства, дачного строительства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и пастбищ скота, иных целей, связанных с ведением сельского хозяйства;

б) из земель городов и других населенных пунктов для жилищного, гаражного строительства, предпринимательской деятельности и иных, не запрещенных законом целей;

в) из земель промышленности, транспорта, связи и земель иного назначения для использования в качестве служебных земельных наделов, сельскохозяйственных целей (во временное пользование). Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства традиционно предоставлялись гражданам, постоянно работающим и постоянно проживающим в сельской местности. Отсюда и проистекает специфика личного подсобного хозяйства, для ведения которого предназначается земельный участок. Она отражена уже в самом названии.

Это хозяйство имеет подсобный характер, т.е. в отличие от крестьянского (фермерского) хозяйства, оно не имеет цели товарного производства сельхозпродукции, получения прибыли. Доходы от его ведения не служат основным источником существования. Таковыми являются доходы от работы в сельскохозяйственных предприятиях или организациях и учреждениях, обслуживающих нужды сельского населения. Именно поэтому земельные участки для такой цели долгое время предоставлялись только гражданам, имеющим прописку по месту нахождения земельного участка.

Это хозяйство носит личный характер: работы по его ведению осуществляются личным трудом гражданина и (или) членов его семьи. Это не означает, что для ведения такого хозяйства не могут привлекаться работники со стороны. Однако в силу сложившихся на селе традиций, экономической невыгодности, наемный труд для ведения личного подсобного хозяйства используется крайне редко, преимущественно в случаях, когда по старости, инвалидности и по другим объективным причинам его ведение личным трудом невозможно или затруднено. Кроме того, в случае систематического применения наемных работников наниматель будет считаться предпринимателем, даже если он не зарегистрируется в качестве такового.

Земельные участки, ранее предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, передаются по желанию граждан в собственность местной администрацией в соответствии с их компетенцией. Согласно при осуществлении компактной застройки населенных пунктов в соответствии с их генеральными планами и проектами планировки и застройки земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства около дома (квартиры) предоставляются в меньшем размере с выделением остальной части участка за пределами жилой зоны населенного пункта.

Специфика земельных участков для коллективного садоводства и животноводства заключается в том, что они состоят из земель общего пользования, находящихся в

пользовании садоводческих и животноводческих товариществ, и из земель, находящихся в собственности членов указанных товариществ.

К землям общего пользования относятся земельные участки, занятые охранными зонами, дорогами, проездами, другими сооружениями, объектами общего пользования.

На земли общего пользования местной администрацией садоводческому или животноводческому товариществу выдается документ, удостоверяющий право на землю.

На участки, переданные в собственность или пожизненное наследуемое владение каждому члену садоводческих и животноводческих товариществ, местной администрацией по предоставлению соответствующих товариществ выдается документ, удостоверяющий право на землю.

Порядок использования земельных участков в садоводческих и животноводческих товариществах определяется их уставами.

В отдельных случаях земельные участки могут предоставляться гражданам для индивидуального садоводства.

Земельные участки для огородничества, сенокошения и выпаса скота, согласно ЗК, предоставляются местными администрациями из земель запаса в аренду, а предприятиями, учреждениями и организациями — во временное пользование. В отдельных случаях допускается продление срока пользования в установленном порядке.

Земельные участки, предоставленные для огородничества, используются в целях выращивания овощей, картофеля, бахчевых и ягодных культур. При необходимости на указанных земельных участках могут возводиться с учетом местных условий временные постройки индивидуального или общего пользования для отдыха, хранения огородного инвентаря и укрытия от непогоды.

При прекращении права пользования земельными участками, предоставленными для огородничества, возведенные на них временные постройки подлежат сносу владельцами этих строений или за их счет без возмещения строений.

Земельные участки для жилищного, кооперативного, дачного или гаражного строительства, предоставляются местными администрациями в соответствии с их компетенцией.

Земли для кооперативного, дачного и гаражного строительства состоят из земель общего пользования, находящихся в пользовании дачно-строительных и гаражно-строительных кооперативов, и из земель, находящихся в пожизненном наследуемом владении членов этих кооперативов.

К землям общего пользования относятся земли, занятые охранными зонами, дорогами, проездами, другими сооружениями и объектами общего пользования.

На земли общего пользования местными администрациями соответствующим кооперативам выдается документ, удостоверяющий право на землю. На участки, предоставленные членам указанных кооперативов в пожизненное наследуемое владение, администрациями по предоставлению соответствующих кооперативов выдается документ, удостоверяющий их право на землю.

При строительстве жилищно-строительными кооперативами многоквартирных домов, а гаражно-строительными кооперативами многоярусных гаражей земельные участки предоставляются в бессрочное (постоянное) пользование или аренду кооперативам.

Земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, используются для возведения жилых домов и служебно-хозяйственных строений.

Земельные участки, предоставленные для дачного строительства, используются для возведения жилого дома, хозяйственных построек и организации отдыха, а также

выращивания овощей, ягод, фруктов, цветов.

Земельные участки, предоставленные для гаражного строительства, используются для возведения построек, необходимых для хранения и обслуживания автомобилей, других средств транспорта.

Земельные участки для предпринимательской деятельности предоставляются гражданам и их объединениям согласно Закону РСФСР «О предприятиях и предпринимательской деятельности» (ст. 1, 16, 18, 28, 29, 36), закону о предприятиях в соответствии с основными началами гражданского права. В них определены понятие предпринимательства, общие условия начала и прекращения предпринимательской деятельности, права, обязанности и ответственность предпринимателя.

Предпринимательская деятельность (предпринимательство) представляет собой инициативную самостоятельную деятельность граждан и их объединений, направленную на получение прибыли.

Предприниматель начинает свою деятельность путем учреждения предприятия, а также заключения договора с собственником предприятия.

Установлены две процедуры учреждения предприятия:

регистрационная и разрешительная. Первая из них является основной, вторая — исключительной, т.е. применяется лишь в случаях, прямо указанных в Законе о предприятиях. К числу таких случаев относится и тот, когда для деятельности предприятия требуется участок земли, другие природные ресурсы. Это означает, что начинать предпринимательскую деятельность, для которой необходим земельный участок, предприниматель может только после возникновения у него прав на этот земельный участок в установленном в законе порядке. В разрешении на занятие хозяйственной деятельностью может быть отказано в случае, если производство не соответствует установленным законодательством экологическим нормам.

Согласно действующему экологическому, земельному, о недрах, водному, лесному и иному специальному законодательству, предприниматель имеет права и несет обязанности по рациональному использованию земли и других природных ресурсов, охране окружающей природной среды. Предприниматель несет ответственность за загрязнение окружающей среды, несоблюдение безопасных условий труда, реализацию потребителям продукции, причиненный вред здоровью человека.

Предпринимательская деятельность, ведущаяся с нарушением режима природопользования, может быть приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством, до устранения допущенных нарушений.

Контроль за деятельностью предпринимателя по использованию и охране земель и иных природных ресурсов осуществляется государственными органами в пределах их компетенции. Предприниматель имеет право не выполнять требования этих органов по вопросам, не входящим в их компетенцию, и не знакомить их с материалами, не относящимися к предмету контроля.

Служебные земельные наделы, предоставляются для сельскохозяйственного использования отдельным категориям работников предприятий, учреждений и организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, водного, рыбного, охотничьего хозяйства.

Служебные наделы выделяются в двухнедельный срок из земель, находящихся в пользовании или долгосрочной аренде предприятий, учреждений и организаций соответствующих министерств, государственных комитетов и ведомств, по решению администрации этих предприятий, учреждений и организаций. При недостатке таких земель предприятия, учреждения, организации ходатайствуют перед местными администрациями о дополнительном предоставлении земельных участков.

Служебные земельные наделы предоставляются на время работы, в связи с которой они выделены. В случае, когда на служебном наделе произведен посев сельскохозяйственных культур право пользования уволенного работника служебным наделом прекращается после снятия урожая.

Гражданам, являющимся собственниками, владельцам, пользователям и арендаторам (у местной администрации) земельных участков сельскохозяйственного назначения, служебные земельные наделы не предоставляются.

Условия предоставления служебных наделов на землях, являющихся собственностью субъектов Российской Федерации, определяются законодательством субъектов Российской Федерации<sup>1</sup>.

## **2.2. Особенности оснований возникновения прав граждан на землю**

Права граждан на земельный участок и земельную долю возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а именно:

а) из договоров и иных сделок с землей, предусмотренных законом;

б) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренных законом в качестве основания возникновения земельных прав и обязанностей;

в) вследствие иных действий граждан, с которыми закон связывает возникновение прав на земельный участок или земельную долю.

Права граждан на земельный участок и земельную долю не могут возникать из приобретательной давности. Это означает, что гражданин, не являющийся собственником земельного участка или земельной доли, хотя и владеющий ими как своим собственным недвижимым имуществом добросовестно, открыто и непрерывно, не приобретает право собственности на этот земельный участок или земельную долю, независимо от сроков владения. Право собственности на такой земельный участок или земельную долю возникает на общих основаниях.

Действующим законодательством применительно к возникновению прав на землю граждан предусмотрены те же две основные процедуры, что и в отношении иных субъектов земельных прав. Они могут возникать в административном и гражданско-правовом порядке.

В административном порядке осуществляются:

а) предоставление по решению соответствующих государственных органов или органов местного самоуправления земельных участков за плату или бесплатно («новое предоставление»);

б) перерегистрация по решению местных администраций ранее предоставленных гражданам земельных участков (так называемая «приватизация» земельных участков).

Права граждан на землю могут возникать в гражданско-правовом порядке, в результате совершения сделок с землей. Согласно Указу Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993г. № 1767 (п. 1), совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного,

---

<sup>1</sup> Аграрное право. Под ред. проф. А.М. Зеленского. Москва. 2007г. с.222

природоохранительного, иного специального законодательства и названного Указа<sup>1</sup>.

Действующее законодательство предусматривает две особенности предоставления земельных участков гражданам, по сравнению с иными субъектами прав на землю. Во-первых, земельные участки могут предоставляться не только по решению собственника или лица, его представляющего (например по постановлению главы администрации города, района), но и по решению администрации предприятия, учреждения, организации своим работникам для огородничества, сенокошения и выпаса скота, служебных земельных наделов. Во-вторых, при предоставлении земель гражданам применяются нормы предоставления.

Особенности перерегистрации ранее предоставленных гражданам земельных участков касаются:

- а) видов прав на землю, которые можно получить в результате перерегистрации;
- б) предоставления гражданам возможности выбирать вид права на землю;
- в) бесплатности передачи перерегистрируемого земельного участка;
- г) сроков перерегистрации.

Указом Президента Российской Федерации «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23 апреля 1993 г. № 480 (п. 4) гражданам, получившим ранее участки в бессрочное (постоянное) пользование, было предусмотрено право на предоставление или выкуп этих участков в порядке, установленном действующим законодательством<sup>2</sup>.

Такой порядок ранее был установлен Законом Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» от 23 декабря 1992г. (ч. 4 ст. 1).<sup>3</sup>

Согласно ему, граждане, имевшие на момент вступления в силу названного Закона земельные участки, размеры которых превышали предельные нормы, во всех случаях сохраняли право пожизненного наследуемого владения или пользования частью земельного участка, превышающего установленные предельные нормы. При этом гражданам было предоставлено право приобретать данную часть земельного участка по договорной цене у местной администрации на основании договора установленной формы.

Вторая особенность процедуры перерегистрации земель граждан состоит в том, что только гражданам предоставлена возможность выбирать вид прав на землю по своему усмотрению. Согласно Указу Президента Российской Федерации от 23 апреля 1993г. № 480 (п. 4) форма предоставления земельного участка (в собственность, пожизненное наследуемое владение или аренду) при регистрации ранее предоставленных им земельных

---

<sup>1</sup> Указ Президента Российской Федерации, «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.93 г. № 1767.// СЗ. 1993. №44.

<sup>2</sup> Указ Президента Российской Федерации «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23.04.93г. № 480. // СЗ. 1993. № 17.

<sup>3</sup> Закон Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» от 23.12.92 г. // Ведомости. 1993. № 1.

участков определяется по желанию граждан.<sup>1</sup>

С практической точки зрения важна еще одна особенность.

Согласно названному Указу (п. 4), при перерегистрации земельного участка, ранее предоставленного бесплатно в пользование гражданина, в собственность ему бесплатно передается участок или его часть в пределах действующих на момент перерегистрации предельных норм предоставления земельных участков. Остальная часть по желанию гражданина либо выкупается им в собственность по договорной цене, либо передается ему в пожизненное наследуемое владение.

### 2.3. Особенности оснований прекращения прав граждан на землю

Эти особенности можно подразделить на пять групп:

- а) события;
- б) правомерные действия субъектов прав на землю, прямо направленные на прекращение этих прав;
- в) правомерные действия субъектов прав на землю, не направленные на прекращение этих прав, но с которыми прекращение прав связывает закон;
- г) правомерные действия третьих лиц по отношению к субъектам прав на землю;
- д) неправомерные действия субъектов прав на землю.

К событиям, являющимся основаниями прекращения прав граждан, относятся смерть гражданина-собственника, пользователя, арендатора земли и истечение срока. «Принадлежность» первого из них только гражданам вряд ли нуждается в пояснении. Что касается второго, то применительно к гражданам имеется специфика в исчислении сроков. Так, служебные земельные наделы предоставляются, как уже отмечалось, «на время работы», а права на него сохраняются в предусмотренных законом случаях «на срок нахождения на военной службе», «на срок нахождения на учебе», «до совершеннолетия».

К числу правомерных действий субъектов прав на землю, прямо направленных на прекращение этих прав, относятся добровольный отказ и отчуждение (продажа) земельного участка. Добровольный отказ гражданина от земельного участка возможен, если при этом не ущемляются права и законные интересы других граждан, например членов его семьи, лиц, ведущих совместно с ним личное подсобное хозяйство, крестьянское (фермерское) хозяйство и т.п. Порядок отчуждения (купли-продажи) земельных участков гражданами регламентируется специальным документом.

В ряде случаев основаниями прекращения земельных прав граждан являются правомерные действия субъектов прав на землю, не направленные на прекращение этих прав, но с которыми прекращение прав связывает закон. Это прекращение предпринимательской деятельности, деятельности крестьянского хозяйства; прекращение трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел.

Прекращение предпринимательской деятельности, деятельности крестьянского хозяйства осуществляется в порядке, установленном законодательством. Новым и потому требующим особого внимания является прекращение деятельности предпринимателя в связи с признанием его несостоятельным (банкротом).

Индивидуальный предприниматель, который не в состоянии удовлетворить

<sup>1</sup> Указ Президента Российской Федерации «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23.04.93г. № 480. // СА. 1993. № 17.

требования кредиторов, связанные с осуществлением их предпринимательской деятельности, может быть признан несостоятельным (банкротом) по решению суда. С момента вынесения такого решения утрачивает силу его регистрация в качестве индивидуального предпринимателя. Удовлетворение требований кредиторов индивидуальным предпринимателем в случае признания его несостоятельным (банкротом) осуществляется за счет принадлежащего ему имущества, как движимого, так и недвижимого, включая принадлежащие ему на праве собственности земельные участки.

Прекращение трудовых отношений, в связи с которыми был предоставлен служебный земельный надел, влечет за собой прекращение права на данный служебный надел, за исключением случаев, прямо указанных в законе. Право на служебный земельный надел сохраняется за работниками, прекратившими трудовые отношения при переходе их на пенсию по старости или инвалидности, за одним из членов семьи работников, призванных на действительную срочную военную службу в ряды вооруженных сил или поступивших на учебу, — на весь срок нахождения на военной службе либо в учебном заведении, а также за одним из членов семьи работников, погибших в связи с исполнением служебных обязанностей: для нетрудоспособного супруга и престарелых родителей — пожизненно, а для детей — до их совершеннолетия.

Основаниями прекращения прав граждан на землю могут быть правомерные действия третьих лиц по отношению к субъектам прав на землю. К ним относятся: изъятие (выкуп) земель для государственных и общественных надобностей; выделение из земель сельскохозяйственных предприятий земельных участков для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства гражданами, выходящими из состава этих предприятий.

## ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ИСЧИСЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

### 3.1. Понятие земельного налога

Налоговым кодексом РФ определено, что земельный налог является **местным налогом**, т. е. устанавливается Налоговым кодексом РФ (глава 31) и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований РФ.

Вводится в действие налог нормативно-правовым документом органа местного самоуправления и обязателен к уплате на территории соответствующего муниципального образования. Одновременно в городах федерального значения (Москва и Санкт-Петербург) земельный налог устанавливается (и, соответственно, действует на всей территории данного субъекта федерации) законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга.

Представительным органам муниципальных образований (законодательным (представительным) органам государственной власти городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) дано право определять налоговую ставку в пределах, установленных гл. 31 НК РФ, порядок и сроки уплаты налога. Одновременно нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований могут устанавливаться налоговые льготы и основания для их использования налогоплательщиками, включая установление размера не облагаемой налогом суммы.

**Плательщиками земельного налога** признаются физические лица и организации, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения. В случае если земельный участок находится у лица на праве безвозмездного срочного пользования или передан ему по договору аренды, данное лицо плательщиком налога не признается.

**Объект налогообложения** — земельный участок, расположенный в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга).

Одновременно гл. 31 НК РФ серьезно ограничивает круг объектов налогообложения, исключая земельные участки, изъятые из оборота, ограниченные в обороте (занятые особо ценными объектами культурного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия и др.), а также земельные участки, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд. Кроме того, не являются объектом налогообложения земельные участки в пределах лесного фонда или занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда, за исключением земельных участков, занятых обособленными водными объектами, рис.3.1.

**Налоговая база**, представляющая собой стоимостную, физическую или иную характеристику объекта обложения, в земельном налоге — *кадастровая стоимость<sup>1</sup> земельного участка*.

---

<sup>1</sup> Порядок определения кадастровой стоимости земельного участка определена Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в случае рыночной оценки земли) и Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316.



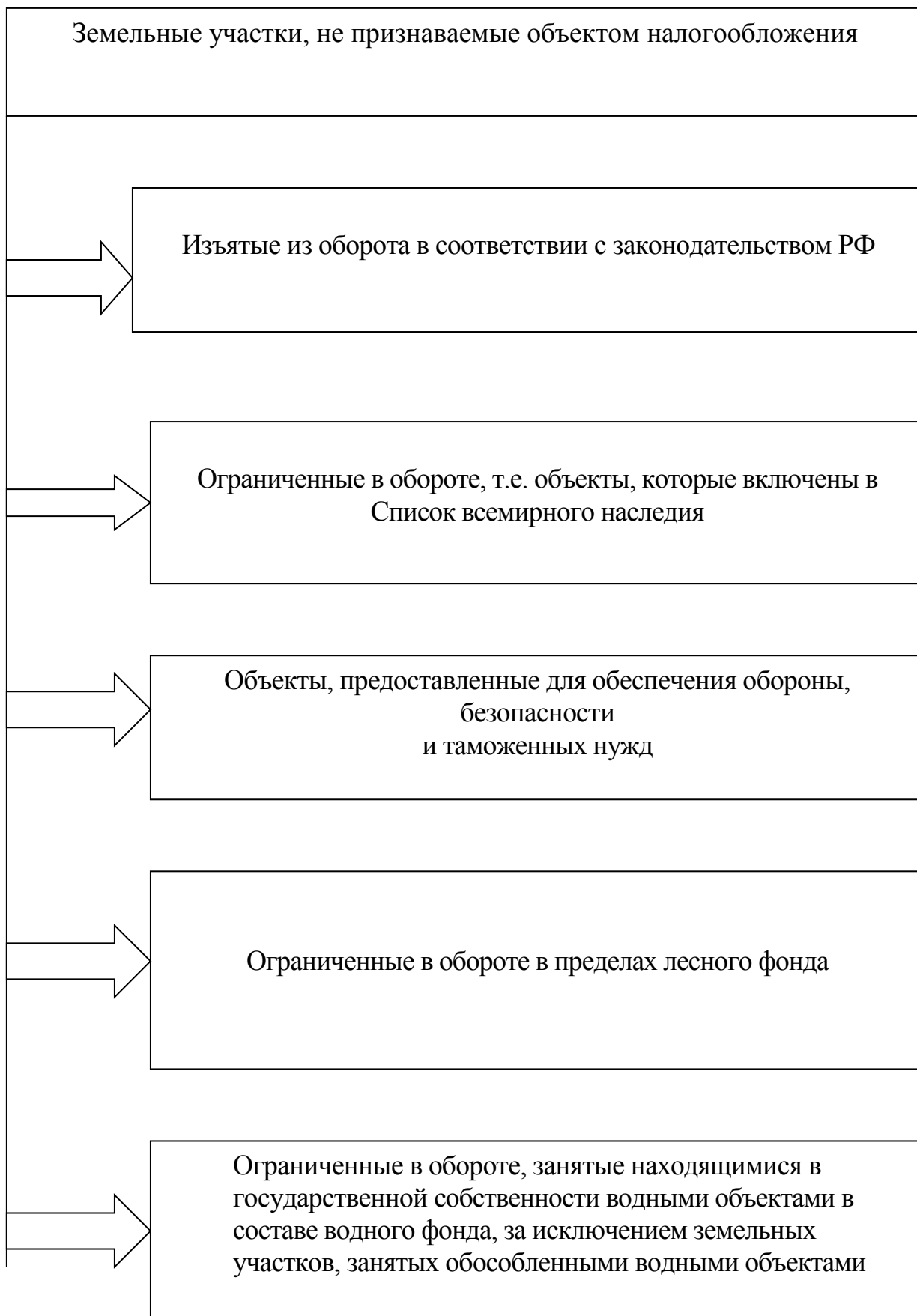


Рис.3.1. Земельные участки, не признаваемые объектом налогообложения.

Налоговая база земельного участка определяется по состоянию на 1 января текущего года в отношении каждого земельного участка, принадлежащего налогоплательщику. В случае если земельный участок принадлежит на праве общей собственности (долевой собственности), налоговая база определяется отдельно в равных долях (пропорционально доле) в праве общей собственности на земельный участок. Также раздельно определяется налоговая база в случае, если ставки по земельному участку различаются.

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 земельный участок.

**Налоговым периодом** по земельному налогу является *календарный год*.

**Налоговая ставка** по земельному налогу устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размерах, не превышающих установленные в гл. 31 НК РФ ставки.

В Кодексе установлены две предельные ставки — 0,3 и 1,5 %, рис.3.2.



Рис.3.2.Предельные ставки земельного налога.

Ставка 0,3 % установлена для земельных участков сельскохозяйственного назначения или участков в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; для земель, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для жилищного строительства, а также предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства.

В отношении прочих земельных участков (т. е. не перечисленных ранее) максимальная ставка налога составляет 1,5 %.

Одновременно допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

### **3.2.Налоговые льготы**

Законодательством установлен перечень льгот федерального значения, которые должны действовать на всей территории РФ в случае введения земельного налога на территории органа местного самоуправления.

Первая группа льгот — налоговые скидки, т. е. уменьшение налоговой базы на не облагаемую налогом сумму в размере 10 000 руб. Данная льгота применяется в отношении отдельных категорий налогоплательщиков по земельным участкам, находящимся в собственности (постоянном (бессрочном) пользовании или пожизненном наследуемом владении) на территории одного муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга). К ним относятся лица, имеющие заслуги перед страной или нуждающиеся в дополнительной социальной поддержке, например: Герои СССР, Герои РФ, полные кавалеры ордена Славы; инвалиды, имеющие III степень ограничения способности к трудовой деятельности, а также лица, которые имеют I и II группы инвалидности и инвалиды с детства; ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, а также ветераны и инвалиды боевых действий; физические лица, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах; физические лица, получившие или перенесшие лучевую болезнь или ставшие инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику.

Основанием для применения льготы является документ, подтверждающий отношение лица к перечисленным категориям (удостоверение Героя СССР, инвалида и т. п.).

Вторая группа льгот представляет собой освобождение от налогообложения некоторых категорий налогоплательщиков — физических лиц в отношении отдельных земельных участков. Так, например, от уплаты земельного налога освобождаются 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 и т.д., рис.3.3.

Одновременно представительные органы власти могут установить свой перечень льгот, который будет применяться лишь на этой территории.

В случае возникновения (прекращения) у налогоплательщиков в течение налогового

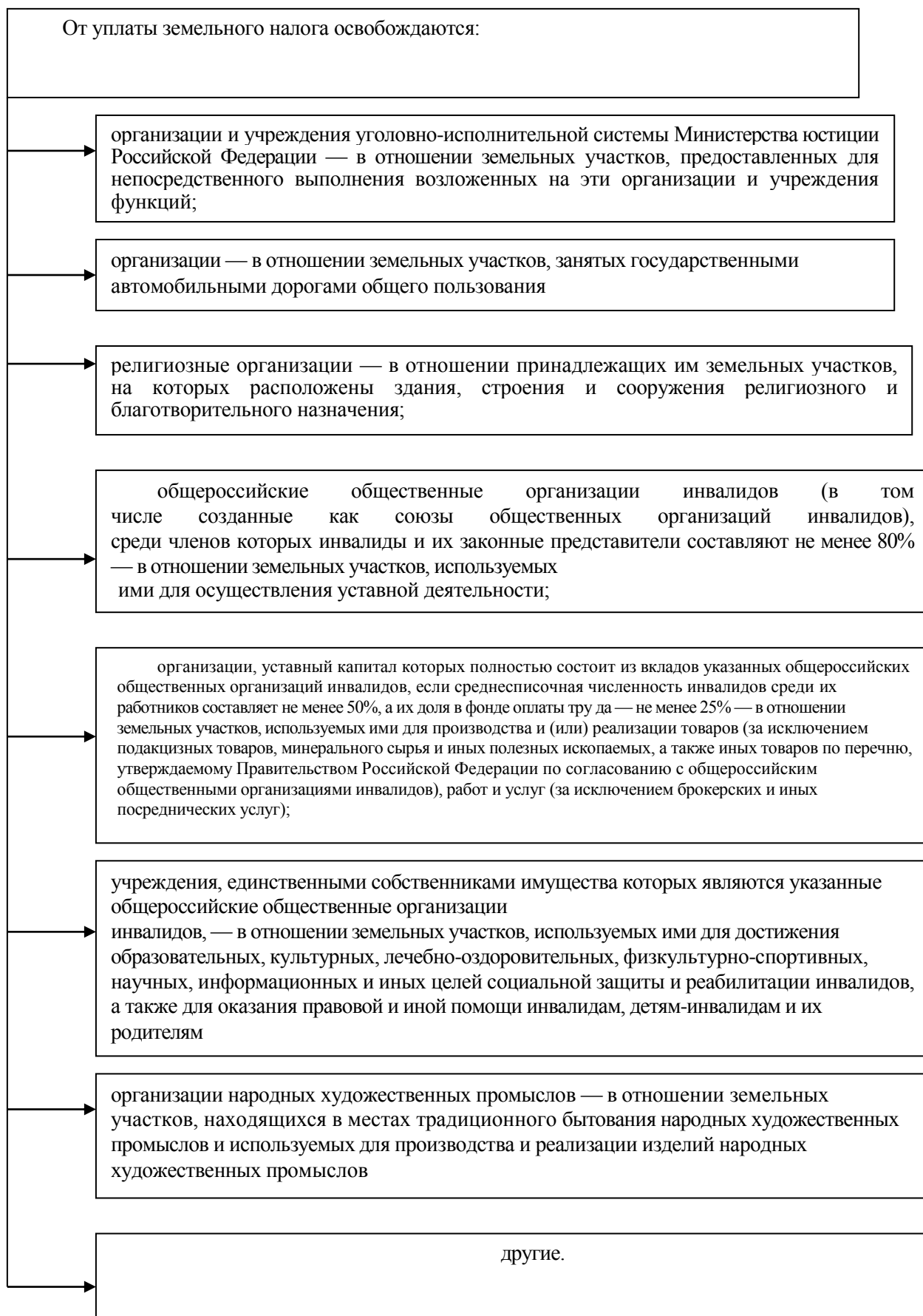


Рис.3.3.Плательщики, освобождаемые от уплаты земельного налога.

(отчетного) периода права на налоговую льготу исчисление суммы налога (суммы авансового платежа по налогу) в отношении земельного участка, по которому предоставляется право на льготу, производится с учетом коэффициента. Коэффициент определяется как отношение числа полных месяцев, в течение которых отсутствует налоговая льгота, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде. При этом месяц возникновения права на налоговую льготу, а также месяц прекращения указанного права принимаются за полный месяц.

### **3.3.Порядок исчисления и уплаты налога**

Сумма налога исчисляется по истечении налогового периода как соответствующая налоговой ставке процентная доля налоговой базы.

Порядок исчисления налога различается в зависимости от категории налогоплательщиков — по физическим лицам или организациям.

Налогоплательщики — физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями (только в отношении земельных участков, используемых ими в предпринимательской деятельности), также как и 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. В случае установления для таких налогоплательщиков отчетных периодов необходимо исчислять авансовые платежи.

В отношении налогоплательщиков — физических лиц налоговую базу, сумму земельного налога и сумму авансовых платежей по налогу исчисляет налоговый орган.

Сведения, необходимые для исчисления налоговой базы для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, представляются в налоговые органы учреждениями, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра, регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и органами муниципальных образований (для них срок представления таких сведений установлен до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом).

Сумма налога, подлежащая уплате в бюджет для налогоплательщиков — физических лиц доводится до сведения в порядке, определяемом органами местного самоуправления, не позднее 1 марта текущего года.

При определении порядка уплаты земельного налога для физических лиц, уплачивающих налог на основании расчетов, налоговые органы вправе предусмотреть в течение налогового периода возможность внесения авансовых платежей (но не более двух).

Сумма авансового платежа по налогу исчисляется как произведение соответствующей налоговой базы и доли налоговой ставки в размере, не превышающем  $\frac{1}{2}$  налоговой ставки (при одном авансовом платеже) или  $\frac{1}{3}$  налоговой ставки (при двух авансовых платежах).

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

Порядок исчисления налога может изменяться в случае возникновения (прекращения) у налогоплательщика в течение налогового периода права собственности (постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения) на земельный участок. Исчисление налога в отношении данного земельного участка производится с

учетом коэффициента, определяемого как отношение числа полных месяцев, в течение которых данный земельный участок находился в собственности налогоплательщика, к числу календарных месяцев в налоговом (отчетном) периоде.

При возникновении (прекращении) указанных прав 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.

Существуют особенности исчисления и уплаты земельного налога в отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами на условиях осуществления на них индивидуального жилищного строительства. В этом случае расчет суммы налога (суммы авансовых платежей по налогу) производится с учетом коэффициента, равного 2, в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости. Если срок проектирования и строительства превышает трехлетний срок вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект, то при исчислении суммы налога следует применять коэффициент 4.

### **3.4. Порядок и сроки уплаты налога и авансовых платежей по налогу**

Налог и авансовые платежи по земельному налогу уплачиваются в бюджет по месту нахождения земельных участков.

Налогоплательщики, являющиеся физическими лицами, уплачивают налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направляемого налоговым органом. Форма налоговой декларации и авансовых платежей приведены в прил.1-2.

### **3.5. Поправки в главу 31 НК РФ «Земельный налог» на 2008 г.**

#### **3.5.1. Порядок определения налоговой базы по земельным участкам, находящимся на территории нескольких муниципальных образований**

Федеральный закон № 216-ФЗ уточнил порядок определения налоговой базы по земельным участкам, которые расположены на территории нескольких муниципальных образований. С 2008 года налоговая база будет определяться в отношении каждой доли земельного участка, находящейся в пределах соответствующего муниципального образования, как доля от кадастровой стоимости всего участка.

Надо сказать, что в действующей редакции статьи 391 Налогового кодекса РФ не разъяснено, как считать налог по земельным участкам, которые находятся на территории разных муниципальных образований. Правда, порядок, который теперь закреплен

законодательно в своих разъяснениях, Минфин предлагал и раньше (см., например, письмо от 26 октября 2006 г. № 03-02-07/1-294).

### **3.5.2. Льготные ставки налога по участкам под жилищное строительство**

Благодаря поправкам внесенным в подпункт 1 пункта 1 статьи 394 Налогового кодекса РФ, льготные ставки земельного налога (не более 0,3 процента) будут применяться не только в отношении земельных участков для жилищного строительства, которые предоставлены налогоплательщику, но и по тем, что куплены самим налогоплательщиком. Впрочем, и сейчас против этого чиновники не возражают (см., например, письмо Минфина России от 27 июня 2006 г. № 03-06-02-02/84).

Кроме того, льготные ставки могут применяться по участкам, приобретенным самим налогоплательщиком для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства.

Кроме того, четко прописан срок, в течение которого по земельным участкам, предоставленным для жилищного строительства, применяется повышающий коэффициент. Согласно изменениям, по указанным участкам налог уплачивается с применением коэффициента 2 - с момента государственной регистрации прав на земельные участки (п. 15 ст. 396 Налогового кодекса РФ). В действующей редакции Кодекса начало данного срока не определено. А Минфин России в своих разъяснениях указывает, что трехлетний срок проектирования и строительства исчисляется с даты начала работ, связанных с проектированием (письмо Минфина России от 10 мая 2007 г. № 03-05-06-02/41).

Также изменения внесены и в пункт 16 статьи 396 Налогового кодекса РФ: применение коэффициента 2 в отношении земельных участков, приобретенных (предоставленных) для индивидуального жилищного строительства, должно начинаться по истечении 10 лет с даты государственной регистрации прав на земельные участки.

### **3.5.3. Отчетные периоды по налогу**

С 2008 года изменены отчетные периоды по земельному налогу (п. 2 ст. 393 Налогового кодекса РФ). С нового года отчетными будут считаться первый, второй и третий кварталы. Вместо первого квартала, полугодия и 9 месяцев сейчас.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Введение земельного налога, основанного на кадастровой стоимости земельного участка, является новым налоговым механизмом в налогообложении земель. С 1 января 2005 г. организации и физические лица должны платить налог по новым правилам в связи с введением главы 31 Налогового кодекса Российской Федерации.

Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную базу местных бюджетов, и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на этих территориях.

Представительные (законодательные) органы имеют право:

- определять конкретные ставки налога (в пределах Налогового кодекса Российской Федерации);
- устанавливать дополнительные налоговые льготы, основания и порядок их применения;
- устанавливать размеры не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков;
- устанавливать порядок и сроки уплаты.

Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. При этом не признаются плательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного срочного пользования или переданных им по договору аренды.

Объекты налогообложения — это земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования.

Правовой режим земель граждан прежде всего базируется на таких общих для регулирования земельных отношений принципах, как принцип множественности и юридического равенства форм собственности на землю, принцип целевого назначения земель, принцип платности использования земель и др.

Особые принципы устанавливаются применительно к совокупности правовых норм, регулирующих использование и охрану нескольких категорий земель земельного фонда: земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, земель особо охраняемых природных территорий и объектов. К таким принципам относятся следующие: принцип неуменьшаемости площадей определенной категории земель, принцип особой охраны земель и др.

Одновременно с общими и особенными принципами на совокупность правовых норм, регулирующих правовой режим земель граждан, распространяются принципы, которые можно обозначить как специальные, т.е. присущие регулированию отношений только или преимущественно применительно к данным землям.

Земельный участок представляет собой земли, отделенные на местности (в натуре) от иных земель при помощи границ. Земельные доли в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, являются самостоятельным объектом земельных прав. Порядок установления долей в праве общей долевой собственности граждан на земельный участок, а также порядок владения, пользования и распоряжения земельными долями устанавливается федеральными законами о земле.

Возможности граждан иметь земельные участки для тех или иных целей законодатель ставит в зависимость от основного целевого назначения земель (от категорий земель земельного фонда Российской Федерации).



Права граждан на земельный участок и земельную долю возникают из оснований, предусмотренных законодательством, а именно: а) из договоров и иных сделок с землей, предусмотренных законом; б) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, предусмотренных законом в качестве основания возникновения земельных прав и обязанностей; в) вследствие иных действий граждан, с которыми закон связывает возникновение прав на земельный участок или земельную долю.

Особенности оснований прекращения прав граждан на землю можно подразделить на пять групп: а) события; б) правомерные действия субъектов прав на землю, прямо направленные на прекращение этих прав; в) правомерные действия субъектов прав на землю, не направленные на прекращение этих прав, но с которыми прекращение прав связывает закон; г) правомерные действия третьих лиц по отношению к субъектам прав на землю; д) неправомерные действия субъектов прав на землю.

Налоговым кодексом РФ определено, что земельный налог является местным налогом, т. е. устанавливается Налоговым кодексом РФ (глава 31) и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований РФ.

Налоговым периодом по земельному налогу является *календарный год*.

Налоговая ставка по земельному налогу устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в размерах, не превышающих установленные в гл. 31 НК РФ ставки.

В Кодексе установлены две предельные ставки — 0,3 и 1,5 %

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации. Москва. Принята 12.12.93г. Москва. «Славянский дом книги». 2006г.
2. Закон Российской Федерации «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» от 23.12.92 г. // Ведомости. 1993. № 1.
3. Указ Президента Российской Федерации «Об утверждении Временного положения о кондоминиуме» от 23.12.93г. № 2275.// Собр. актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 52
4. Указ Президента Российской Федерации, «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.93 г. № 1767.// СА. 1993. №44.
5. Указ Президента Российской Федерации «О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации» от 24.12.93г. № 2287.// СА. 1993. №52.
6. Указ Президента Российской Федерации «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками» от 23.04.93г. № 480. // СА. 1993. № 17.
7. Аграрное право. Под ред. проф. А.М. Зеленского. Москва. 2007г.
8. Жариков Ю.Г. Право сельскохозяйственного землепользования. Москва. 2007г.
9. Земельное право России. Под ред. проф. В.В. Петрова. Москва. 2008г.
10. Комментарии к Конституции Российской Федерации. М.: Изд. «Тандем». 2007г.
11. Налоговый кодекс РФ // М. 2008 г.
12. Инструкция МНС РФ № 54 от 2 ноября 1999 г. «По применению закона РФ «О налогах на имущество физических лиц».
13. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316.
14. Изменения в Налоговый кодекс РФ 2008 г. /И.А. Фиоктистов.-М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2008 г.-192 с. (Налоговый практикум)
15. Налоги с физических лиц: учебник/Гочаренко Л.И., Горбунова Н.С.-М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2008г. -304 с.
16. Налоги и налогообложение: учебник для вузов//под ред. М.В. Романовского и О.В. Врублевской. СПб: Питер, 2007 г.
17. Юткина Т.Ф. «Налоги и налогообложение»/учебник./- М.: ИНФРА-М, 2008 г.
18. Смирнов Д.А. Проблемы гармонизации системы имущественного налогообложения в России: Монография. М.: Издательство Бухгалтерский учет, 2008 г.
19. Налоги и налогообложение: учебное пособие// под ред. Д.И. Ряховского-М: Эксмо, 2008 г.
20. Петров В.В. Новый земельный строй России: формы собственности на землю и ее приватизация. // Вестник Московского университета. 1992г. №1.