

УДК 336.226.212.1

А. А. ПЕТУТИНА, Л. Н. БОГАК

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»

**К ВОПРОСУ ФОРМИРОВАНИЯ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ В ЗОНЕ ВЛИЯНИЯ
ТЕХНОГЕННО ОПАСНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Аннотация. В статье представлен обзор действующего законодательства Российской Федерации и Украины в сфере формирования земельного налога на участки, находящиеся в зонах влияния техногенно опасных объектов. Проведен сравнительный анализ основных нормативных положений в налогообложении. Обсуждаются проблемы нормативного регулирования формирования платы за земельные участки, на которые установлены ограничения в хозяйственной деятельности.

Ключевые слова: слова: плата за землю, земельный налог, ограничение использования земель, санитарно-защитные зоны.

АКТУАЛЬНОСТЬ ПРОБЛЕМЫ

Состояние атмосферного воздуха старопромышленных городов является давней, остро стоящей проблемой. Данный вопрос напрямую связан с нынешней планировкой городских поселений, которая характеризуется отсутствием четкого зонирования и повсеместной близостью расположения жилой и промышленной застройки. Для снижения техногенной нагрузки и обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения выполняется организация санитарно-защитных зон (СЗЗ). Однако одновременно с защитной ролью санзоны значительно ограничивают полноценное землепользование городских территорий, что также является фактором, снижающим качество жизни населения.

Кроме ухудшения условий жизни населения, одним из негативных аспектов организации санитарно-защитных зон являются проблемы их правового регулирования. К ним относят: отсутствие правового обеспечения процедуры внесения сведений о СЗЗ в кадастр, порядка нанесения их границ на дежурные планы, ликвидации СЗЗ недействующих предприятий и др. Но наиболее актуальный среди вышеуказанных проблемных вопросов – неопределенность статуса земель в границах санитарно-защитных зон как источника платежей. Этот фактор приводит к тому, что местный бюджет не получает доходы от использования подобных земельных участков. Таким образом, необходимо принятие мер по упорядочению санитарного, земельного, градостроительного законодательства для регулирования вопросов, связанных с использованием земель в границах санитарно-защитных зон.

АНАЛИЗ ПОСЛЕДНИХ ИССЛЕДОВАНИЙ И ПУБЛИКАЦИЙ

Вопросы правового регулирования формирования платы за земельные участки, находящиеся в границах санитарно-защитных зон предприятий, являются ключевым направлением современных исследований в данной сфере. В некоторых из них, акцентируется внимание на необходимости установления платы за пользование землями в границах СЗЗ в виде земельного налога либо арендной платы, определения принципов платности пользования. Так, «отсутствие сведений о границах санитарно-защитных зон и о правах на земельные участки в границах СЗЗ в кадастре объектов недвижимости исключает возможность обложения земельным налогом данных земельных участков либо взимания арендной платы, тем самым вызывает наличие выпадающих доходов местных и консолидированного бюджетов субъекта РФ» [6].

В исследовании Т. М. Недашковой «Усовершенствование методических подходов относительно оценки ограничений (обременений), которые устанавливаются путем формирования охранных и санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны и зон особого режима использования земель» отражены существующие методические подходы относительно оценки ограничений (обременений) [5]. Также приводится анализ методологии определения недополученного дохода на ограниченных землях; автор предлагает пути усовершенствования вышеуказанных методик.

Анализируя существующие публикации на данную тему, можно сказать, что вопрос налогообложения земель, входящих в состав санитарно-защитной зоны, окончательно не решен и требует исследований.

Цель исследования – освещение существующих проблемных вопросов, связанных с налогообложением территорий, находящихся в зонах влияния техногенно опасных объектов.

ОСНОВНОЙ МАТЕРИАЛ ИССЛЕДОВАНИЯ

В Российской Федерации, согласно Налоговому Кодексу РФ, земельный налог отнесен к виду местных налогов и сборов [2]. Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют налоговые ставки в пределах, установленных Главой 31 Налогового Кодекса РФ, а в отношении налогоплательщиков-организаций определяют также порядок и сроки уплаты. При установлении налогов нормативно-правовыми актами могут устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения [2].

Налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Налогоплательщики-организации определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования) [2].

В ст. 394 НК РФ указано, что налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать 0,3 % в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных для жилищного строительства, предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и животноводства, дачного хозяйства. Для прочих категорий земельных участков устанавливается налоговая ставка 1,5 %. Однако, допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель или разрешенного использования земельного участка.

Земли промышленного назначения, согласно вышеуказанной статье Налогового Кодекса РФ, относятся к категории прочие земельные участки, соответственно, могут облагаться максимальной ставкой 1,5 %. Муниципальные образования могут установить коэффициент, понижающий налоговую ставку.

Статьей 395 НК РФ не предусмотрено установление льгот на уплату земельного налога на участки, частично или полностью находящиеся в санитарно-защитных зонах.

Налоговым Кодексом Украины установлено, что объектом налогообложения земельным налогом являются земельные участки, которые пребывают в собственности или пользовании, а также земельные участки (пай), которые пребывают в собственности [1]. Базой налогообложения является нормативная денежная оценка земельных участков с учетом коэффициента индексации или же площадь земельных участков, нормативная денежная оценка которых не проведена [1].

Ставка налога за земельные участки, нормативная денежная оценка которых проведена, устанавливается в размере не больше 3 % от их нормативной денежной оценки. Для земель общего пользования данная ставка составляет не более 1 %, а для сельскохозяйственных угодий – не менее 0,3 % и не более 1 %. Ст. 274 Налогового Кодекса Украины установлено, что для земельных участков, находящихся в постоянном пользовании субъектов хозяйствования (кроме государственной и коммунальной форм собственности) налоговая ставка устанавливается в размере не менее 12 % от их нормативной денежной оценки. НК Украины также не предусматриваются льготы на уплату земельных налогов для физических лиц, чьи земельные участки находятся в зонах повышенной техногенной опасности (санитарно-защитных, охранных зонах) [1].

В целом, система налогообложения Украины, касаясь платы за землю, имеет много схожих позиций с Налоговым Кодексом России. Относительно системы формирования налогов на землю в Российской Федерации можно сказать, что она имеет ряд отличительных особенностей, связанных с

системой кадастрового учета недвижимости. В то же время наблюдаются и некоторые точки соприкосновения налогового законодательства вышеупомянутых стран в сфере платы за землю. Однако среди перечисленных ключевых положений налогообложения рассматриваемых государств нет конкретики относительно налогообложения земель, находящихся в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий.

Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 87), в состав земель промышленности в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель [3]. У собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков не изымаются земельные участки, которые включены в состав вышеуказанных зон, однако относительно них может быть введен особый режим использования, ограничивающий или запрещающий определенные виды деятельности.

Действующим земельным законодательством не предусмотрена обязанность предприятия, для которого установлена санитарно-защитная зона, заключать договора купли-продажи, аренды с собственниками земельных участков, а также договора субаренды с арендаторами земельных участков, полностью или частично расположенных в границах санитарно-защитных зон.

При этом установление зон с особыми условиями использования земель влечет за собой существенные ограничения прав собственников, пользователей земельных участков, расположенных в таких зонах. Согласно Земельному Кодексу РФ (ст. 57), убытки, упущенная выгода, причиненные ограничением прав, подлежат возмещению в полном объеме. Возмещение осуществляется лицами, деятельность которых повлекла за собой необходимость установления санитарно-защитных, охранных и других зон [3].

В соответствии с Налоговым Кодексом РФ (ст. 388), налогоплательщиками земельного налога являются организации и физические лица, обладающие на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения [2]. Не признаются налогоплательщиками организации и физические лица в отношении земельных участков, находящихся на праве безвозмездного срочного пользования или переданных по договору аренды. Таким образом, предприятие является налогоплательщиком земельного налога на земельный участок, находящийся в границах санитарно-защитной зоны, только в том случае, если предприятие обладает земельным участком на праве собственности или постоянного (бессрочного) пользования. Так, плату за землю, находящуюся в зонах влияния техногенно опасных объектов, должны осуществлять собственники (землепользователи, землевладельцы) земельных участков в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Механизм налогообложения территорий, находящихся в санитарно-защитных и других зонах с особыми условиями использования территорий, в Украине перекликается с вышеуказанным. К сожалению, действующим законодательством не предусмотрен порядок расчета налоговой ставки на подобные земельные участки. Таким образом, собственники, землевладельцы и землепользователи вынуждены осуществлять плату за землю, на которую установлены ограничения в хозяйственной деятельности. Однако, в Украине, при расчете налоговой ставки учитывается локальный коэффициент на местоположение земельного участка в границах экономико-планировочной зоны. Данный коэффициент, определяющий местоположение земельного участка в санитарно-защитной зоне, принадлежит к группе санитарно-гигиенических факторов, и составляет от 0,80 до 0,96 [4]. При этом понижающий коэффициент учитывается только в том случае, если не менее 30 % площади земельного участка занято санитарно-защитной зоной.

При этом данные налогоплательщики зачастую не получают (или получают не в полном объеме) возмещение убытков, либо же упущенной выгоды, причиненных ограничением прав, так как данный вопрос недостаточно четко отрегулирован на законодательном уровне.

ВЫВОДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Налогообложение земель – одно из главных направлений в области рационального и эффективного использования земельных ресурсов. Однако, плата за землю, находящуюся под влиянием техногенно опасных объектов, является «камнем преткновения» между налогоплательщиками и государством. Для решения накопившихся проблем в данной сфере необходимо принятие мер по совершенствованию действующего законодательства в области платы за землю, а именно:

- введение четкого разграничения полномочий в уплате налогов за земли с особыми условиями использования территорий;

- установление на законодательном уровне разграничения ответственности за уплату налогов за земельные участки, находящиеся в зонах с особыми условиями использования территорий, в том числе и в санитарно-защитных зонах;

- создание законодательного механизма начисления налоговых ставок, введение понижающих коэффициентов на земельные участки, для которых установлены ограничения хозяйственной деятельности вследствие установления санитарно-защитных зон предприятий.

Принятие мер по усовершенствованию законодательства в сфере налогообложения земель позволит увеличить поступления средств в местные бюджеты, решить накопившиеся вопросы с использованием территорий санитарно-защитных зон, а также снять социальную напряженность среди налогоплательщиков.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Податковий Кодекс України [Текст] : Кодекс від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 13–14. – С. 556–770 ; № 15–16. – С. 772–966 ; № 17. – С. 968–1009.
2. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации : Ч. 1–2 : Официальный текст по состоянию на 1 окт. 2002 г. / М-во юстиции Рос. Федерации. – М. : М-во юстиции Рос. Федерации : Маркетинг, 2002. – 458 с. – ISBN 5-94462-311-X.
3. Российская Федерация. Законы. Земельный Кодекс Российской Федерации : [официальный текст, текст кодекса приводится по состоянию на 12 мая 2008 г.] ; Федеральный закон «О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации». – Москва : Омега-Л, 2008. – 116 с. – (Кодексы Российской Федерации). – ISBN 978-5-370-00803-0.
4. Про Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Текст] : Наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 15. – С. 154–168.
5. Недашківська, Т. М. Удосконалення методичних підходів щодо оцінки обмежень (обтяжень), які встановлюються через формування охоронних і санітарно-захисних зон, зон санітарної охорони та зон особливого режиму використання земель [Текст] / Т. М. Недашківська // Економіка та управління АПК. – 2014. – № 2. – С. 85–90.
6. Май, И. В. Проблемы правового регулирования организации санитарно-защитных зон на урбанизированных территориях [Текст] / И. В. Май, Э. В. Седусова, М. С. Муфтиева // Вестник ПНИПУ. Урбанистика. – 2013. – № 2. – С. 33–45.

Получено 31.01.2018

О. О. ПЕТУТИНА, Л. М. БОГАК
ДО ПИТАННЯ ФОРМУВАННЯ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЛЮ В ЗОНІ ВПЛИВУ
ТЕХНОГЕННО НЕБЕЗПЕЧНИХ ОБ'ЄКТІВ
ДОНБАСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ»

Анотація. У статті представлено огляд чинного законодавства Російської Федерації України у сфері формування земельного податку на ділянки, що знаходяться в зонах впливу техногенно небезпечних об'єктів. Проведено порівняльний аналіз основних нормативних положень в оподаткуванні. Обговорюються проблеми нормативного регулювання формування плати за земельні ділянки, на які встановлено обмеження в господарській діяльності.

Ключові слова: плата за землю, земельний податок, обмеження у використанні земель, санітарно-захисні зони.

ALEKSANDRA PETUTINA, LUDMILA BOGAK
TO THE QUESTION OF FORMATION OF LAND RENT IN THE ZONE OF
INFLUENCE OF ANTHROPOGENIC DANGEROUS OBJECTS
Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture

Abstract. The article presents a review of the current legislation of the Russian Federation, Ukraine in the establishment of the land tax for the plots in the zones of influence of anthropogenic dangerous objects. A comparative analysis of the main regulations in taxation has been carried out. It has been discussed the problems of regulation of formation of payment for land plots, which have restrictions in economic activities.

Key words: land charges, land tax, restriction of land use, sanitary protection zones.

Петутина Александра Александровна – магистрант кафедры градостроительства, землеустройства и кадастра ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: землеустройство, проектирование землепользования в населенных пунктах, наполнение кадастра, налогообложение земельно-имущественного комплекса.

Богак Людмила Николаевна – старший преподаватель кафедры градостроительства, землеустройства и кадастра ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры», заведующая ЛНИПроект «Градостроительство и землеустройство». Научные интересы: градостроительство и территориальная планировка, методы и модели реконструкции и реновации жилой застройки.

Петутіна Олександра Олександрівна – магістрант кафедри містобудування, землевпорядкування та кадастру ДОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: землевпорядкування, проектування землекористування в населених пунктах, наповнення кадастру, оподаткування земельно-майнового комплексу.

Богак Людмила Миколаївна – старший викладач кафедри містобудування, землевпорядкування та кадастру ГОУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури», завідувач ЛНДПроект «Містобудування та землевпорядкування». Наукові інтереси: містобудування та територіальне планування, методи та моделі реконструкції і реновації житлової забудови.

Petutina Aleksandra – Master's student, Town Planning, Land Management and Inventory Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: land management, designing of land use in human settlements, the filling of the inventory, land tax and property complex.

Bogak Ludmila – Senior lecturer, Town Planning, Land Management and Inventory Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture, the manager of ESTC «Town planning and Land Distribution». Scientific interests: town planning and territorial designing, methods and models of reconstruction and renovation of dwelling building.