

Аблязизов Эмиль Ленурович

студент

Линский Дмитрий Викторович

канд. экон. наук, доцент

Институт экономики и управления СП

ФГАОУ ВО «Крымский федеральный

университет им. В.И. Вернадского»

г. Симферополь, Республика Крым

СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ, ЕЕ ВИДЫ И ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Аннотация: в данной работе дается определение видам земельной ренты так же дается определение понятию «договор ренты», приводятся его виды. На основе данных из различных источников был проведен анализ и сделан вывод относительно проблем земельного налога и путей их решения. Статья раскрывает суть земельного налога и его применение.

Ключевые слова: земельная рента, налог, земля, труд, земельный налог, договор ренты, абсолютная рента, дифференциальная рента.

Земля является первичным фактором производства, пока на не изменится в процессе развития предприятия. Человечество использует землю для разных целей:

1. Использование земли в сельском хозяйстве.

На данный момент технологии шагнули далеко вперед и благодаря этому, земли не только используются но и улучшаются, что благоприятно сказывается на урожайности.

2. Использование земли для добычи природных ресурсов.

В отличии от первого случая, земля истощается из-за постоянных добывающих работ. Иногда это привод к загрязнению окружающей среды.

3. Использование земли как места расположения людей.

Земля широко при меняется для размещения домов, жилищных комплексов, муниципальных организаций. Особую роль расположение играет в предпринимательстве, т.к. хорошо выбранное место является залогом успеха.

Для того чтобы пользоваться землей было введено понятие «экономическая рента»

Земельная рента – регулярно получаемый доход с земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности [5].

Рассмотрим виды земельной ренты. Земельная рента имеет два основных вида абсолютная и дифференциальная.

Абсолютная рента – форма капиталистической земельной ренты. Представляет собой часть прибавочной стоимости, создаваемой сельскохозяйственными наемными рабочими и присваиваемой землевладельцами в силу монополии частной собственности на землю [6].

Дифференциальная рента -это рента, уровень которой различен для одинаковых по величине участков земли и зависит от их качества и местоположения [7].

Для активного пользования землей арендатор и арендодатель подписывают договор ренты.

Договор ренты – это соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме [1].

Виды договора ренты:

- договор постоянной ренты (по данному договору рента выплачивается бессрочно);
- договор пожизненной ренты (рента выплачивается пока получатель ренты остается в живых).

Помимо договора ренты для пользования землей собственник земли, а также арендатор и арендодатель должны уплачивать ежегодный земельный

налог. Земельный налог централизованно поступает в бюджет. Сборы с земельного налога распределяются таким образом:

- муниципальный бюджет – 50%;
- федеральный бюджет – 30%;
- бюджеты субъектов – 20%;

Сборы с налогоплательщиков направляются на улучшение инфраструктуры, развитие города/области/округа.

Земельный налог имеет ряд проблем решение которых позволит улучшить систему поступления сборов в бюджет.

Наиболее распространенной проблемой налогообложения является определение налоговой базы, без нее невозможно оплатить налог. Эта проблема вытекает из того, что муниципальные образования так и не смогли в полном объеме предоставить информацию о объектах налогообложения и хозяевах земельных участков. Наиболее распространена эта проблема для участков сельскохозяйственного назначения. Причиной неудовлетворительного положения дел гос. регистрации является несвоевременный кадастровый учет земель и оформление соглашений и договоров аренды. Это приводит к тому, что отсутствуют зарегистрированные права общей долевой собственности в регистрационной службе, что в конечном итоге приводит к снижению налоговых поступлений в местные бюджеты. Данная проблема существует и сегодня, что вынуждает налоговые органы ежегодно перепроверять базу данных владельцев земельных участков, актуальность базы данных в свою очередь зависит от полноты информации, об операциях с земельными участками, передаваемой муниципальными органами.

Второй проблемой земельного налога является налогообложение участков земли с недвижимостью особенно с многоквартирными домами. Ситуация усугубится если относительно земельного участка, на котором стоит недвижимость, не проводился кадастровый учет и межевание. Следовательно, у налогоплательщика будут отсутствовать документы на участок, следом возникает вопрос, а правомерна ли такая уплата налога?

На этот счет Министерство финансов России подготовило ряд объяснений суть которых сводится к следующему:

1. Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме [5].

2. Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит общее имущество, включающее земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке [6].

В случае если многоквартирный дом расположен на участке прошедший процедуру межевания и кадастрового учета, то налогоплательщиками выступают собственники помещений этого дома.

Следующей наиболее частой проблемой, является проблема получения налогоплательщиками информации о кадастровой стоимости участков, которые принадлежат им, для того чтобы они могли самостоятельно заняться исчисление земельного налога. Решение этой проблемы не столь тягостно.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 07.02.2008 №52 «О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков» определено, что территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости бесплатно предоставляют налогоплательщикам земельного налога сведения о кадастровой стоимости земельных участков в виде кадастрового номера объекта недвижимости и его ка-

дастровой стоимости [3]. Помимо этого, сведения о кадастровой стоимости земельных участков должны размещаться на официальном сайте Федерального агентства.

В заключении необходимо отметить, что рынок земли будет востребован всегда. Земля всегда будет приносить своему владельцу прибыль. Согласно нынешним тенденциям, земля всегда была и будет стабильным источником дохода, превзойти который может только банковский вклад.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 28.03.2017).
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ.
3. Постановление Правительства РФ от 7 февраля 2008 г. №52 «О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков».
4. Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».
5. Studfiles: Рента. Арендная плата. Цена земли: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.studfiles.ru/preview/5714362/>
6. Studfiles: Теория абсолютной ренты Маркса: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.studfiles.ru/preview/519580/>
7. Studfiles: Дифференциальная земельная рента: официальный сайт [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.studfiles.ru/preview/3858129/page:94/>