

Законодательная основа имущественно-земельных отношений

В соответствии с Конституцией РФ земельное законодательство является предметом ведения РФ и субъектов РФ и состоит из Земельного кодекса РФ, 2 иных федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Иные акты, содержащие нормы земельного права, могут издавать Президент РФ, Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, а также местного самоуправления. В сфере недвижимости роль региональных и муниципальных нормативных актов более значима, чем в других секторах рыночной экономики.

Федеральное законодательство. Земля как объект недвижимости имеет особый правовой статус и служит объектом специфических общественно-экономических отношений. Земельная реформа началась в 1991г. с принятием Закона «О земельной реформе». За эти годы полностью сформировано правовое поле имущественно-земельных отношений, а также созданы соответствующие институты и инфраструктура регулирования объекта недвижимости и недвижимого имущества. Из двадцати действующих кодифицированных законов Российской Федерации в девяти кодексах недвижимость выступает в той или иной мере непосредственным объектом правовых отношений. Такими кодексами являются Гражданский, Земельный, Налоговый, Жилищный, Градостроительный, Лесной, Воздушный и Водный кодексы Российской Федерации.

Принятие важных федеральных законов в области оборота прав объекта недвижимости упорядочили институциональную среду в этой сфере. К ним относятся федеральные законы «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «О государственном кадастре недвижимости», «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и др.

В законодательном регулировании имущественно-земельных отношений наибольшую юридическую силу имеют, после Конституции Российской Федерации, Гражданский и Земельный кодексы. Они приняты

раньше, чем другие законодательные акты, и выступают основной базой всей правовой системы имущественно-земельных отношений. Гражданский и Земельный кодексы содержат много отсылочных норм друг к другу.

Общие положения о праве собственности и других вещных правах на земельные участки установлены в главе 17 Гражданского кодекса РФ. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются Гражданским кодексом, если иное не предусмотрено законодательствами земельным, водным, лесным, о недрах, охране окружающей среды.

В соответствии с Земельным кодексом приватизация здания (строения, сооружения) проводится только вместе с приватизацией земельного участка, за исключением случаев, когда отчуждаемая часть здания (строения, сооружения) не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка или данный земельный участок изъят из оборота либо ограничен в обороте. Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, если они принадлежат одному лицу. Таким образом, земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости фактически объявляются единым имущественным комплексом и только в таком виде могут быть предметом гражданско-правовых сделок (купли-продажи, ипотеки и пр.). То есть Земельный кодекс необходимо рассматривать в неразрывной связи с нормами Гражданского кодекса.

Земельный кодекс установил различные формы собственности на землю, в том числе и частную.

При регулировании земельных отношений применяют принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

Главным принципом Земельного кодекса провозглашен приоритет охраны земель. Этот принцип основан на положении Конституции (статья 9) о том, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в

РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и только во вторую очередь земля является объектом недвижимости. Соответственно, владение, пользование и распоряжение земельными участками могут осуществляться собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде.

Следующий важнейший принцип Земельного кодекса — судебный порядок разрешения земельных споров. Немаловажную роль в законе играет принцип платного землепользования.

Региональное законодательство. Для оперативного решения региональных проблем, связанных с управлением и распоряжением земельными ресурсами, субъекты Федерации на основе федерального законодательства принимают свои законы. Например, на федеральном уровне не определено понятие «управление недвижимостью», в то время как в регионах оно используется. Наибольший интерес представляют законы и другие правовые нормативные акты Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Ленинградской, Калининградской, Саратовской, Свердловской областей и ряда других регионов. В регионах самостоятельно формируется стратегия управления рынком недвижимости и создается необходимое законодательное, нормативно-правовое, информационное, организационное и финансовое обеспечение. Например, органы исполнительной власти Санкт-Петербурга и Самары выбрали в качестве основной формы земельных отношений передачу в собственность городских земельных участков. Некоторые регионы, рассматривающие городские земли как ограниченный, невозпроизводимый ресурс исключительно высокой ценности, считают аренду городских земель приоритетной формой земельных отношений. Именно такая форма землепользования получила преимущественное развитие в Москве, Екатеринбурге, Волгограде, Калининградской, Ленинградской и других областях.

В общем, региональное законодательство в сфере имущественно-земельных отношений более развито в европейских регионах страны, где на

традиционно высоком уровне находятся земледелие и земельные отношения. На огромных территориях Сибири и Дальнего Востока из-за неблагоприятных природно-климатических условий исторически земледелие слабо развито, поэтому в данных регионах становление регионального имущественно-земельного законодательства отстает от федеральных требований.

Плата за землю и налогообложение объектов недвижимости

Использование земли в Российской Федерации является платным. Установлены две формы платы за использование земли: арендная плата и земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость).

Цель введения платы за землю — стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. В случаях, если кадастровая стоимость земли не определена, для установления размера арендной платы применяется нормативная цена земли.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается главой 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации.

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

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог на землю.

Налоговая база земельного налога определяется как кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Налогоплательщики — организации и физические лица, являющиеся индивидуальными предпринимателями, определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного кадастра недвижимости. Налоговая база для налогоплательщика — физического лица определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр).

Налоговым периодом земельного налога признается календарный год. Отчетными периодами для налогоплательщиков — организаций и физических лиц, являющихся индивидуальными предпринимателями, признаются первый, второй и третий квартал календарного года. Налог и авансовые платежи по земельному налогу подлежат уплате налогоплательщиками в порядке и сроки, которые установлены

нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга). Налогоплательщики — физические лица уплачивают налог на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом.

Налоговым кодексом РФ предусмотрены две ставки:

0,3% 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 жилищным фондом и объектами 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;

1,5% в отношении всех остальных земельных участков.

Налоговым кодексом РФ предусмотрен ряд льгот в виде освобождения от налогообложения и уменьшения налогооблагаемой базы на сумму в размере 10 тыс. руб. на одного налогоплательщика.

Закон Санкт-Петербурга «О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнения в Закон Санкт-Петербурга “О налоговых льготах”» предусматривает другие дифференцированные налоговые ставки в зависимости от категорий земель и/или разрешенного использования земельного участка.

Существующая система налогообложения недвижимости имеет массу недостатков, затрудняющих эффективное использование объектов недвижимости. Одним из них является отдельное налогообложение земельного участка и объектов недвижимости (помещений, заданий и сооружений), построенных на нем.

В настоящее время в России нет налога на недвижимость, есть близкие к нему по смыслу три налога: земельный налог, регламентируемый главой 31 Налогового кодекса (см. выше), налог на имущество организаций, регламентируемый главой 30 Налогового кодекса, и налог на имущество физических лиц, регламентируемый Законом РФ «О налогах на имущество физических лиц».

В объектах налогообложения во всех трех налогах присутствуют явные признаки объектов недвижимости, хотя термин «объект недвижимости» прямо не упоминается. Неоспоримое преимущество таких налогов состоит в том, что налоговая база остается сравнительно устойчивой и не зависит от макроэкономических показателей и деловой активности в экономике.

Налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц фактически являются разными налогами, поскольку они различаются не только налогоплательщиками, но и объектом налогообложения, а также порядком исчисления и уплаты.

Налог на имущество организаций относится к категории региональных. Объектами налогообложения признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета. Налоговая база определяется налогоплательщиками самостоятельно как среднегодовая стоимость имущества, рассчитанная в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2% налоговой базы.

Продажа предприятия как имущественного комплекса облагается налогом на добавленную стоимость. Налоговую базу определяют отдельно по каждому виду активов предприятия. Если оно продано по цене ниже

балансовой стоимости реализованного имущества, для налогообложения применяют поправочный коэффициент, рассчитанный как отношение цены реализации предприятия к балансовой стоимости указанного имущества. Для налогообложения цену каждого вида имущества принимают равной произведению ее балансовой стоимости на поправочный коэффициент.

Налог на имущество физических лиц, как и земельный, относится к местным налогам. Плательщиками налогов признаются собственники имущества, а объектом налогообложения — жилой дом, квартира, комната, дача, гараж, иное строение, помещение и сооружение, доля в праве общей собственности на имущество.

Базой для исчисления налога на имущество физических лиц является инвентаризационная стоимость объектов налогообложения. Порядок расчета такой стоимости устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления кадастрового учета и кадастровой деятельности.

Налог уплачивается ежегодно по ставкам, устанавливаемым нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. Ставки устанавливают в следующих пределах: при стоимости объекта недвижимости до 300 тыс. руб. ставка налога — 0,1%; от 300 до 500 тыс. руб. — от 0,1 до 0,3%; свыше 500 тыс. руб. — от 0,3 до 2%. Налоги на имущество физических лиц исчисляют налоговые органы по месту нахождения объектов налогообложения на 1 января каждого года.

От уплаты налога на имущество физических лиц освобождены некоторые категории лиц и владельцы перечисленных видов строений, помещений и сооружений. Исчисление налогов производится налоговыми органами.

При продаже объектов недвижимости физическим лицом налоги взимаются со всех доходов, полученных в результате реализации объектов.

Налоговый кодекс предусматривает освобождение от налогообложения сумм, направленных на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры в размере фактически произведенных расходов (но не более 600 тыс. руб.) без учета сумм, направленных на уплату процентов по ипотечным кредитам.

Налоговому контролю подлежат расходы физических лиц на приобретение объекта недвижимости. Налоговый контроль проводится на основе информации от организаций, осуществляющих регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними.

Если физическое лицо принимает долевое участие в строительстве жилого дома и по окончании строительства квартира будет передана в его частную собственность без оформления договора купли-продажи, то законодательством не предусмотрено сообщение в налоговый орган о совершении такой сделки.

При дарении объектов недвижимости физическими лицами плательщиками налога являются физические лица, принимающие объекты недвижимости, переходящие в их собственность в порядке дарения. При этом закон не уточняет, от кого физическое лицо может получить подарок, подлежащий обложению налогом: от физического или юридического лица.

Налог с имущества, переходящего физическим лицам в порядке наследования, не взимается. С 01.01.2006 г. доходы, получаемые гражданами, являющимися членами одной семьи или близкими родственниками, при дарении недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей, паев не облагаются налогом на доходы физических лиц. Для всех остальных действует ставка налога на доходы физических лиц в размере 13%, которая не зависит от стоимости подарка.

При доверительном управлении, учредителем которого является физическое лицо, плательщиками налога являются физические лица,

владеющие имуществом на праве собственности. При доверительном управлении перехода права собственности не возникает. Обязанность по уплате налога на прибыль с доходов, полученных от операций с имуществом, переданным в доверительное управление юридическим лицам, также лежит на учредителе.

Учредитель доверительного управления исчисляет и уплачивает налог на прибыль от операций с имуществом, переданным в доверительное управление, согласно Закону РФ «О налоге на прибыль предприятий и организаций».

В обществе обсуждается целесообразность введения единого налога на недвижимость вместо трех вышеназванных налогов. Проработка различных вариантов показала, что единовременная замена земельного и имущественных налогов налогом на недвижимость невозможна, для этого необходим переходный период. К введению налога на недвижимость государство идет давно: в 1997 г. был принят Федеральный закон об эксперименте по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери.

В 2010 г. Президентом России утверждены «Основные направления налоговой политики Российской Федерации на 2011 г. и на налоговый период 2012 и 2013 гг.», где предусмотрено введение налога на недвижимость с 2013 г. Следует обратить внимание, что в указанных «Основных направлениях налоговой политики...» речь идет о введении налога на недвижимость взамен действующих земельного налога и налога на имущество физических лиц (два налога), хотя, как отмечено выше, имущество организаций, который является региональным, решили не реформировать, однако эксперты считают, что налог на недвижимость функцию развития территории начинает выполнять при условии налогообложения физических и юридических лиц по единым принципам и ставкам.

Чем эффективнее используется земля, тем выгоднее ее выкупить. При продаже земель решаются задачи стимулирования эффективных землепользователей при одновременном соблюдении интересов бюджета. Муниципалитеты, продавая землю, сохраняют стабильный источник доходов в виде процента от рыночной стоимости объектов недвижимости и устанавливают стабильные и прозрачные правила оборота недвижимости, стимулируют расширение класса собственников. С другой стороны, стабильное налогообложение защищает владельцев объектов недвижимости и их инвестиции от резких изменений налогового бремени, имеющих место при индексации ставок земельного налога федеральными решениями, а также стимулирует вложения в обновление производственной базы, внедрение новых технологий, развитие территорий. Еще одним доводом в пользу консолидированного налога является более справедливое распределение налогов, которое должно быть увязано с реальной стоимостью объектов недвижимости с учетом социально-экономических ограничений (в частности, платежеспособности населения).

Формирование единого объекта жилой недвижимости — здание/квартира и земля/земельная доля — позволяет рассматривать собственника такого объекта как полноценного участника рынка недвижимости.

Государственная регистрация прав на недвижимость

Гражданский кодекс РФ создал систему государственной регистрации прав на объекты недвижимости. С принятием и введением Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) определены значения и правовые последствия регистрации прав на объекты недвижимости, установлены основные начала, порядок и основания для принятия решений регистрирующим органом.

В ГК РФ и в Законе о регистрации словосочетание «регистрация прав на недвижимость» всегда сопровождается определением «государственная». Этим подчеркивается, что регистрация объектов недвижимости является функцией государства. Соответственно, и осуществлять свои функции государство может только через свои органы и учреждения. Делегирование государственных функций коммерческим структурам, даже учрежденным государством и находящимся в его собственности, недопустимо. Тем более недопустимо придание государственной функции характера коммерческой деятельности. Государство, осуществляя свои функции через свои органы, не дает им права получать от граждан и юридических лиц платежи за предоставление информации о зарегистрированных правах. В соответствии с Налоговым кодексом РФ за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается госпошлина.

Главная задача государственной регистрации — защита имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота. Ни один собственник не может быть уверен в действительности своих прав на объекты недвижимости при отсутствии регистрации. Функцией института государственной регистрации является также предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.

Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, если она не оспорена в судебном порядке.

Регистрация объекта недвижимости и регистрация прав на него — это два разных вида деятельности, требующих различных методов и знаний в абсолютно разных областях. Так, описание объектов недвижимости, которые существуют независимо от прав на них, требует технических знаний, а установление прав на них — это юридическая практика.

Взаимосвязь регистрации объекта недвижимости и регистрации права на него обусловлена взаимосвязью объекта правоотношения собственности и

самого этого правоотношения. Правоотношение характеризуется взаимосвязью субъектов по поводу объектов недвижимости. Без объекта недвижимости правоотношение становится беспредметным, в то время как отсутствие правоотношений по поводу объекта недвижимости не делает этот объект несуществующим.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на него в соответствии с ГК РФ. Это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей.

Издание государственного акта служит основанием для возникновения прав и обязанностей.

Создание целостной системы формирования объекта недвижимости, которая согласуется теоретической триединой сущностью объекта недвижимости (см. рис. 1.3), позволяет более обоснованно реализовать на практике ее материальную (физическую), правовую и экономическую категории. Пренебрежение триединой сущностью на практике может вызывать путаницу в системе формирования объекта недвижимости в условиях рыночной экономики.

В нашей стране так и случилось: систему формирования объекта недвижимости начали строить «со второго этажа», когда в 1998 г. был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» значительно позже — только в 2007 г. По логике, сначала необходимо было с помощью технических процедур выполнить физическую идентификацию объекта недвижимости, затем удостоверить его юридический статус. Физическую идентификацию объекта недвижимости должны выполнять технические специалисты, имеющие навыки и разрешения на замеры физических характеристик объекта недвижимости, —

картографы, геодезисты, землеустроители, кадастровые инженеры и строители. Физическая характеристика объекта недвижимости должна содержать координаты земельного участка, размеры строения, материалы, состояние несущих конструкций и стен и другие данные.

Росреестр обеспечивает соблюдение Правил ведения Единого государственного реестра прав (ЕГРП), а также создание и функционирование системы ведения ЕГРП в электронном виде. ЕГРП содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью ЕГРП являются дела правоустанавливающих документов на объекты недвижимости и книги учета документов. Эти документы хранятся постоянно, что исключает возможность афер с объектами недвижимости.

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимости, который идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел ЕГРП. В дело помещают все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Книги учета документов содержат данные о принятых на регистрацию документах об объекте недвижимости, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о государственной регистрации прав, выписках о справках из ЕГРП и об иных документах.

Идентификация земельного участка в ЕГРП осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».