

ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

О.В. Панова

*НИ МГУ им. Н.П. Огарева,
г. Саранск, Республика Мордовия*

Земельная реформа является важнейшим направлением всеобъемлющих экономических преобразований, проводимых в России, и имеет целью подъем сельскохозяйственного производства. Реформа земельно-имущественных отношений в России длится уже более 20 лет. Первые идеи, цели, принципы земельной реформы, а также механизм ее проведения впервые были закреплены в Законах РСФСР от 23 ноября 1990 г. «О земельной реформе» и от 22 ноября 1990 г. «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (в ред. от 21 марта 2002 г.). Закон «О земельной реформе» был адресован только пользователям земель сельскохозяйственного назначения – субъектам аграрного права. Целью земельной реформы было намечено перераспределение земли в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирование многоукладной экономики, рациональное использование и охрана земель. На первый план выдвигалась идея реформирования колхозов и совхозов, а рациональное использование земли – в последнюю очередь.

Государство «содействует, – говорилось в Законе, – развитию всех форм сельскохозяйственного производства: колхозов, совхозов, крестьянских хозяйств, их кооперативов и ассоциаций, подтверждает многообразие и равенство государственной, колхозно-кооперативной, частной, коллективно-долевой форм собственности» (надо полагать, на землю). Монополия государства на землю на территории РСФСР отменяется. Таким образом, Закон в качестве изначального постулата земельной реформы впервые закрепил, опережая Конституцию РСФСР (1978 г.), в качестве новой формы собственности на землю частную и ее разновидность – невиданную нигде в мире коллективно-долевую форму собственности.

Земельный налог (налог на землю) в соответствии с новой редакцией Налогового кодекса, является местным налогом [2]. В 2004 году уплата этого налога происходила на основании Закона РФ «О плате за землю» №1738-1 от 11 октября 1991 года, а с 1 января 2006 года – на основании главы 31 Налогового Кодекса «Земельный налог».

В Республике Мордовия налог взимается на основании Решения Саранского городского Совета депутатов от 23 ноября 2005 г. № 174 «Об установлении земельного налога» [8].

Следствием изменения налогового законодательства и структуры рынка земли явилось уменьшение количества налогоплательщиков. Данный показатель сократился за период с 2007 по 2011 гг. на 5935. В то же время сумма начисленного земельного налога за тот же период увеличилась на 12458 тыс. руб., или на 20,5 % [12].

Низкие суммы начислений в 2007 г. связаны с изменением процедуры оплаты земельного налога, а также начавшимся процессом упорядочения кадастрового учета.

Со стабилизацией взаимодействия налоговых органов и Росреестра, а также уточнением муниципального законодательства и кадастрового учета ситуация с начислением земельного налога физическим лицам стабилизировалась.

Решить вопрос о том, как повысить эффективность управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц до сих пор не удалось. Существует много актуальных проблем и вопросов, связанных с земельно-имущественными отношениями.

Например, на современном этапе власть, сделав попытку выделять бесплатную землю под эконом-строительство, в частности, для многодетных семей, столкнулись с большими проблемами, которые связаны в первую очередь с большими сроками формирования участков под застройку [4].

Непрозрачность и коррупционность земельных правоотношений, одна из главных проблем современности, которую уже давно пора решить.

На сегодняшний день действующая система землепользования устарела, необходимо создать «прозрачную и удобную модель для физических и юридических лиц». Должно быть четкое понимание того, где и что можно строить, какие есть ограничения по использованию того или иного участка. Для решения этой существенной проблемы необходимо сформировать единый открытый информационный ресурс земельных участков, который бы четко давал ответы на возникающие вопросы.

На современном этапе земельно-имущественных отношений информация о возможных участках под застройку «монополизирована» руководителями ряда ведомств, сотрудниками органов власти и «представителями посреднических структур».

В результате коррупции и неадекватного отношения в стране наблюдается деградация земельного фонда, отсутствие возможностей для строительства, в том числе жилья и социальной инфраструктуры. Если провести анализ сложившейся ситуации неэффективного использования земельных участков, то решение этой проблемы будет заключаться в следующем: необходимо выставлять земельные участки на торги, исключением будут являться закрытый перечень случаев.

Необходимо ускорить переход к комплексному освоению территорий. Предоставление земельных участков, особенно в крупных городах или рядом с крупными городами, идет сейчас по принципу точечной застройки. С таким подходом не решить проблему, поэтому нужно как можно быстрее переходить к комплексному освоению территорий, к четкому градостроительному планированию, тесно связанному с инженерной и социальной инфраструктурой.

Между тем перед правительством давно стоит задача на ближайшие восемь лет – обеспечить комфортное и доступное жилье 60 % российским семьям, желающим улучшить свои жилищные условия. Это значит, что необходимо серьезно наращивать объемы стройки, акцентируя на современное жилье экономкласса.

Например, в населенных пунктах в целом по Республике Мордовия за 2011 г. продано 1619 государственных и муниципальных участков (ед) площадью 336,99 га, из них :

– гражданам для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства – 1364 ед. (84,2 %);

– гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности – 255 ед. (15,8 %) [12].

Следует отметить, что низкие показатели обусловлены рядом трудностей, возникающих в процессе приобретения земельных участков.

Рассмотрим соотношение начисленного и полученного земельного налога за период 2007–2011 гг. Данные свидетельствуют о значительном росте доли оплаты земельного налога к начислению. В 2007–2009 гг. отношение начисленного и уплаченного налога находилось в районе 100 %, а в 2010 г. – превысило 108 %, что говорит о сокращении задолженности за предыдущие налоговые периоды [12]. Этот факт иллюстрируют данные о движении задолженности по земельному налогу по обязательствам, возникшим до 2007 г. (до введения в действие главы НК РФ «Земельный налог»). Наблюдается поступательный рост по собираемости земельного налога.

В 2011 г. наблюдается резкое улучшение ситуации по собираемости налога по отношениям, возникшим до введения в действие новой редакции Налогового кодекса, то есть:

– снижение сумм к оплате, что свидетельствует, в том числе об урегулировании правоотношений;

– увеличение оплаченных сумм, в том числе, за предыдущие периоды, что говорит о повышении эффективности администрирования указанного вида налога.

Улучшение показателей налогообложения благотворно будет влиять и на строительство нового жилья, и на всю ситуацию в целом.

Участники рынка недвижимости солидарны с тем, что жилищную проблему в России можно решить только при условии комплексной застройки территорий, но новые участки для застройки надо выбирать не вблизи больших городов, а на некотором удалении [9].

Для экономической целесообразности в новых городах должно жить не менее 20 тысяч жителей (примерно 500 га жилой застройки). Специалисты посчитали, что при меньшем числе неэффективно подводить сети и строить питающие центры. Плотность застройки должна быть не более 5 тысяч кв. метров на один гектар, поэтому нет необходимости строить жилые объекты выше трех этажей. Эти показатели будут еще и ограничителями для возможного появления дорожного жилья.

Президент России Владимир Путин призвал развивать малоэтажное строительство, а участки выделять уже обеспеченные необходимой инфраструктурой.

Еще одна важная остро стоящая проблема связана с покупкой земли. Дело в том, что для покупки никому не принадлежащей земли нужно сначала доказать, что она не используется. Данная ситуация является недопустимой, ведь людям мешают свободно и без волокиты пользоваться национальным достоянием.

По официальной информации Росстата, земельный фонд России – 1700 млн гектаров. Сельскохозяйственные земли из них – почти 400 млн. Считается, что десятую часть забросили после распада колхозов: то есть 40 млн гектаров земли в России простаивают. Иногда неясно, кто распоряжается этими территориями, – точные границы между участками присутствуют далеко не всегда. Можно сказать, что земельный потенциал России реализуется малоэффективно. Казалось бы, что проще – отдать простаивающие угодья народу. Почему-то никогда не получается. Сейчас, как и полтора века назад, вопрос тонет в бюрократических параграфах и превращается в поле для взяток. За землей, которой достаточно много, выстраивается очередь. Получить участок трудно как физическим лицам, так и юридическим. «Люди пишут, что невозможно найти информацию о свободных землях, что они находятся в положении бесправных просителей. С их запросами и потребностями никто не считается. И что надо помучиться от трех и более лет, прежде чем получить участок. В результате земля остается нереализованной и не работает в полную силу. Произвол и коррупционность чиновников гасит, тормозит полноценное развитие земельных отношений в России. И, как следствие, замедляется продвижение страны в целом», – заявил на заседании госсовета Владимир Путин.

Данный исторический вопрос можно опять же с помощью информации. Для этого нужно создать единую базу данных со сведениями о том, что кому принадлежит и где что простаивает. Сейчас эта информация закрыта.

В закон также придется вносить поправки. Будут предоставлять, продавать и сдавать в аренду землю в заявительном порядке. Считать гектары и делить их на участки должны в первую очередь регионы. И, наконец, необходимо ввести разграничение собственности на территории, чтобы устранить неразбериху. Это, видимо, самое сложное – разобраться нужно в первую очередь с многочисленными федеральными структурами, бронирующими землю для «целевых назначений». Эта система досталась стране еще со времен СССР и явно устарела. В итоге целевой резерв превращается в брошенные территории.

Существует еще много проблемных вопросов в земельных правоотношениях. Остается только надеяться, что власть решит данные проблемы в короткие сроки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12.12.1993, с поправками от 30 декабря 2010г.) // СПС «Консультант Плюс».
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с изменениями на 29 июля 2012 г.) // СПС «Консультант Плюс».
3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. № 230-ФЗ (с изменениями от 8 декабря 2012 г.) // СПС «Консультант Плюс».
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (с изменениями от 6 декабря 2012 г.) // СПС «Консультант Плюс».
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изменениями от 7декабря 2012 г.) // СПС «Консультант Плюс».
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 12.12.2011 N 427-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 07.12.2011 № 417-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».
7. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 08.12.2012 N 423-ФЗ) // СПС «Консультант Плюс».
8. Об установлении земельного налога: Решение Саранского городского Совета депутатов от 23 ноября 2005 г. № 174 (с изменениями и дополнениями) // СПС «Консультант Плюс».
9. Балабанов, И.Т. Операции с недвижимостью в России / И.Т. Балабанов. – М.: Вагрус, 2012. – 307 с.
10. Балашова, А. Земельный налог: между прошлым и будущим /А. Балашова // Практическая бухгалтерия. – 2010 г. – № 1. – С. 4–6.
11. Котляров М.А. Новый земельный налог: проблемы и решения / М.А. Котляров // Финансы. – 2011. – № 10. – С. 49–52.
12. Официальный сайт Управления ФНС России по РМ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.r13.nalox.ru/>.