Лекция 6. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ВЗИМАНИЯПЛАТЕЖЕЙ ЗА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Земельный налог

2. Арендная плата за землю

3. Налог на имущество физических лиц

4. Сервитут

1. Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) устанавливает принцип платности использования земли, причем формами платы за использование являются земельный налог и арендная плата. Земельный налог – налог, который уплачивают физические и юридические лица, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Порядок исчисления и уплаты земельного налога определяет глава 31 Налогового Кодекса РФ. Субъектами налоговых отношений является, с одной стороны, государство в лице уполномоченных налоговых органов или их должностных лиц, а с другой – это налогоплательщики. Налогоплательщиками являются организации и физические лица, обладающие земельными участками, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Такие права возникают с момента государственной регистрации, так как запись в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) является единственным доказательством существования права на земельный участок. Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения), на территории которого введен налог. При этом законодательством регламентируется ряд случаев, при которых земельные участки не могут быть объектами налогообложения. Такими объектами являются: – земельные участки, изъятые из оборота; – земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия, музеями-заповедниками; – земельные участки из состава земель лесного фонда; – земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в 83 государственной собственности водными объектами в составе водного фонда. Земельный налог является местным налогом. Так как, во-первых, он устанавливается нормативными правовыми актами

представительных органов муниципальных образований, в городах федерального значения (Москва, Санкт-Петербург и Севастополь) – законами указанных субъектов Российской Федерации. Во-вторых, земельный налог платится в бюджет муниципального образования (или городов федерального значения), где он установлен и в котором находится земельный участок. При определении налога на землю используются следующие понятия, являющиеся обязательными элементами налога: налоговая база, налоговая ставка. Налоговая база – стоимостная, физическая или иная характеристика объекта налогообложения. Налоговой базой при исчислении земельного налога является кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (календарный год). Кадастровая стоимость определяется, по результатам государственной кадастровой оценки земель, проведенной организациями, выбранными органами власти субъектов РФ. Сведения о стоимости земельных участков содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, получить которые можно на официальном портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) или путем письменного запроса в территориальное отделение ведомства. При определении налоговой базы не исключены следующие особенности: – если земельный участок расположен на пограничной территории и является объектом налогообложения сразу в двух регионах, то в таких ситуациях налоговая база определяется по каждому субъекту отдельно и рассчитывается как доля от общей кадастровой стоимости; – если земельный участок находится в общей долевой собственности, налоговая база устанавливается пропорционально его доле в общей долевой собственности; – если земельный участок находится в общей совместной собственности, то налоговая база определяется в равных долях для каждого собственника. Определяют налоговую базу субъекты налоговых отношений по-разному: налогоплательщики-организации определяют её самостоятельно на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о каждом принадлежащим им земельном участке. В то время как для физических лиц налоговая база определяется налоговыми органами (на основании сведений, предоставленными Росреестром). Налоговая ставка – величина налоговых начислений на единицу измерения налоговой базы. 84 Налоговые ставки определяются представительными органами муниципальных образований (законодательными (представительными) органами государственной власти городов федерального значения) и закрепляются в нормативных правовых актах муниципальных образований или городов федерального значения. Такие локальные ставки не должны превышать предельных значений ставок, установленных на федеральном уровне. Так, в соответствии со ст. 394 Налогового Кодекса РФ предельная ставка налогообложения определена в

размере 0,3 % и 1,5 % от кадастровой стоимости земельного участка. Величину земельного налога можно рассчитать как на официальном сайте налоговой службы через онлайн-сервис, так и аналитическим способом по нижеприведенной формулам 1 или 2: При расчете земельного налога по формуле 2 необходимо отдельно рассчитать коэффициент длительности владения землей (Кв), в случае владения земельным участком в течение неполного года, и учитывать процентную ставку (Ст), которая не может быть выше 0,3 % для земель сельскохозяйственного назначения, ЛПХ, садоводства, огородничества и 1,5 % для участков, принадлежащих к другим категориям. Российское законодательство предусматривает налоговые льготы определенных категорий граждан. Причем льготы позволяют полностью или частично освобождаться от земельного налогообложения. В соответствии со ст. 395 НК РФ от уплаты земельного налога освобождаются указанные физические и юридические лица. Основанием для применения льгот будут являться документы, подтверждающие статус организации и использования земельных участков в определенных целях. Законодательство также регламентирует возможность уплаты земельного налога в неполном размере для следующих категорий граждан (п. 5 ст. 391 НК РФ): 1. Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации, 2. полных кавалеров ордена Славы; 3. инвалидов I и II групп инвалидности; 4. инвалидов с детства, детей-инвалидов (распространяется на правоотношения, связанные с исчислением земельного налога с .01.2015); 5. ветеранов и инвалидов Великой Отечественной войны, а также ветеранов и инвалидов боевых действий; 6. физических лиц, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии на производственном объединении «Маяк» (1957г.) и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне; 7. физических лиц, принимавших в составе подразделений особого риска участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах; 85 8. физических лиц, получивших или перенесших лучевую болезнь или ставших инвалидами в результате испытаний ядерных , ядерного оружия и космической техники; 9. пенсионеров, получающих пенсии, а также лиц, достигших возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым выплачивается ежемесячное пожизненное содержание. Для вышеуказанных лиц уменьшение налоговой базы происходит следующим образом: сначала из общей кадастровой стоимости земельного участка вычитается кадастровая стоимость, приходящаяся на 600 м2 , а затем из кадастровой стоимости оставшейся земли сбор. Основанием для применения таких льгот является заявление о налоговой льготы или уведомление о выбранном земельном участке, которое налогоплательщики самостоятельно предоставить в налоговый орган по месту

расположения земельного участка. Форма заявления утверждена приказом ФНС РФ от .11.2017 г. № ММВ-7- 21-897, в соответствии с которым в заявлении печатными буквами указывается идентификационный налоговый номер, персональные данные, кадастровый номер налогооблагаемого участка, период предоставления льготы, название, реквизиты, дата выдачи и срок действия документа, дающего право на льготу. Приложением к заявлению являются заверенные копии документов, обосновывающих право на льготный земельный налог. Если таковые не прилагаются, то проверяют подлинность указанных реквизитов. Отправка заявления предусмотрена как удаленным способом, через Личный аккаунт, открытый на сайте Федеральной налоговой службы (ФНС), и непосредственным – отдать бланк лично сотруднику инспекции. Уведомление о выбранном земельном участке предусмотрено в случае, если налогоплательщик, относящийся к перечисленным категориям, имеет два и более земельных участка. В таком случае до 1 ноября налогового периода необходимо предоставить в налоговый орган уведомление, в котором указывается один выбранный земельный участок для льготного налогообложения. Такой принцип уменьшения налоговой базы применяется при исчислении земельного налога за налоговые периоды с 2017 г. После 1 ноября года, являющегося налоговым периодом, изменить налогооблагаемый по льготам земельный участок нельзя. В случае непредставления уведомления о выбранном земельном участке, налоговый вычет предоставляется в отношении одного земельного участка с максимальной исчисленной суммой налога. Не исключено, что в результате применения налогового вычета налоговая база принимает отрицательное значение. В данных случаях такая налоговая база принимается равной нулю (при расчете земельного налога за налоговые периоды начиная с 2017 г.). Стоит отметить, что законодательством РФ помимо федеральных, установлены региональные льготы, которые закрепляются правовыми актами 86 представительных органов муниципальных образований. Этими документами субъекты Российской Федерации регламентируют основания и порядок применения льгот для отдельных категорий граждан. Например, федеральными законами льготы пенсионерам не предусмотрены, однако местные власти имеют право установить собственный перечень льготников. Поэтому в большинстве регионов существуют льготы для малообеспеченных, пенсионеров и многодетных семей. Например, в Ростовской и Воронежской областях установлены льготы пенсионерам – все неработающие граждане, получающие государственное пособие по достижению установленного возраста, не являются плательщиками взносов. В Москве и Московской области полностью освобождены от уплаты сбора многодетные семьи, семьи военнослужащих при утрате кормильца, сироты до 18 лет, оставшиеся без попечения родителей. В Краснодарском крае от уплаты земельного налога освобождены Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, Герои

Социалистического Труда и полные кавалеры орденов Славы, Трудовой Славы и «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР», инвалиды I, II, III группы, Ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны, ветераны и инвалиды боевых действий и др. С полным перечнем граждан, которые по местным нормам освобождены от уплаты земельного налога, можно ознакомиться в разделе справочной информации на официальном сайте налоговой службы. Основанием для применения льгот на региональном уровне также является заявление и пакет необходимых документов. Приведем пример особого режима расчета земельного налога в случае действия льготного налогообложения. Пример № 3. Пенсионерка Иванова владеет земельным участком площадью 600 м2 с 2014 г., с разрешенным использованием: для ведения огородничества. Кадастровая стоимость участка составила 500 000 руб. Необходимо рассчитать земельный налог за 2017 г. при условии, что на региональном уровне данная категория граждан не освобождена от уплаты налога. Д = 1 (владеет целым участком) Ст = 0,3 % (на эту категорию максимальная ставка 0,3 %) Кв = 1 (владение участком в течение полного налогового периода) Льгота: уменьшение налоговой базы на величину кадастровой стоимости 600 м2 площади земельного участка. Так как площадь всего земельного участка составляет 600 м2 , то при уменьшении налоговой базы величина налога станет равной нулю. Поэтому земельные участки площадью 6 соток, владельцами которых являются пенсионеры, получающие пенсии, а также лица, достигших возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым выплачивается ежемесячное пожизненное содержание (п. 5 ст. 391 НК РФ) земельным налогом не облагаются.

2. В соответствии с законодательством РФ, земельные участки могут быть предоставлены в аренду. Аренда – временное владение и пользование земельным участком от собственника третьим лицом за плату. От того, кто является собственником арендуемого земельного участка зависит расчет арендной платы. В случае, если арендуемый земельный участок находится в частной собственности, то порядок, условия, сроки и размер арендной платы устанавливается договором аренды между арендатором и арендодателем (п. 4 ст.65 ЗК РФ). Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности возможно двумя способами: с проведением торгов в форме аукциона или без проведения таковых (ст. 39.6 ЗК РФ). В случае проведения торгов, размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона. Если торги не проводились, в случаях, предусмотренных ст. 39.6 ЗК РФ, то размер арендной платы устанавливается согласно регламентированным в законодательстве порядку,

принципам и способам расчета. Такие положения закрепляются: 1. Правительством Российской Федерации – в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности (Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 05.05.2017) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации»); 2. Органом государственной власти субъекта Российской Федерации – в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации (Постановление главы Администрации г. Махачкалы № 121 от 21 марта 2016 г. «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Дагестан, и за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена на территории Краснодарского края, предоставленные в аренду без торгов»); 3. Органом местного самоуправления – в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности (Постановление Администрации МО город Махачкала № 2183 от 30 мая 2016 г. «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования город Краснодар, предоставленные в аренду без торгов»). Так, Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 закрепляет основные принципы расчета арендной платы: 88 Принцип экономической обоснованности – в рамках которого учитывается доходность земельного участка, категория земель, размер, цель использования. Принцип предсказуемости расчета – установление порядка расчёта в федеральных и муниципальных законах, а также возможность и случаи пересмотра суммы платежа со стороны арендодателя. Принцип максимального упрощения расчетов – возможность исчисления платежа на основании кадастровой стоимости земельного участка. Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев – размер платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков; Принцип социальной поддержки важных видов деятельности – установление размера арендной платы не выше размера земельного налога; Принцип запрета необоснованных предпочтений – определение порядка расчетов для каждой категории земель. В соответствии с этими принципами размер годовой арендной платы определяется одним из следующих способов: а) на основании кадастровой стоимости земельных участков; б) в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету; в) на основании рыночной стоимости. Размер годовой арендной платы,

определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка или на основании рыночной стоимости земельного участка: 1. На основании кадастровой стоимости. Согласно федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости. При этом, можно отметить, что в зависимости от назначения земельного участка расчет арендной платы может идти как от кадастровой стоимости, так и от рыночной. Согласно пункту 6 Постановления № 121, арендная плата в некоторых случаях может определяться в размере земельного налога. Также, согласно Постановлению № 121, арендная плата за земельные участки, используемые для размещения платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, либо предоставленные на основании концессионного соглашения для строительства, реконструкции и использования платной автомобильной дороги или автомобильной дороги, содержащей платные участки, составляет 1 % от кадастровой стоимости этих земельных участков. 89 При переоформлении в установленном порядке права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды размер арендной платы не может превышать более чем в два раза размер земельного налога. В случае если в Едином государственном реестре недвижимости кадастровая стоимость земельного участка не указана либо указана в размере, равном нулю или одному рублю, расчет арендной платы осуществляется на основании рыночной стоимости земельного участка, определенной по результатам рыночной оценки, проведенной в соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности. 2. По ставкам арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету. Базовые ставки разрабатываются Министерством экономического развития РФ в зависимости от категории земель. Такой способ расчета применяется в основном для предоставления территорий под автомобильные и железные дороги, трубо-, нефте– и водопроводы, под объекты для утилизации, для размещение рекламы . 3. На основании рыночной стоимости. Так, согласно федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какиелибо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и

действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

3. Налог на имущество физических лиц – это особый вид фискальных обязательств, нормы применения которого устанавливаются на муниципальном уровне. Налог на имущество физических лиц (НИФЛ) – это прямой местный налог, общие условия, применения которого закреплены в главе 32 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ). Прямыми признаются те сборы и 90 взносы, которые взимаются непосредственно с доходов налогоплательщика либо с его имущественных активов. В данном случае НИФЛ исчисляется в прямом отношении к стоимости налогооблагаемого объекта. Местными сборами принято считать те обязательства, нормы обложения, которые устанавливают органы исполнительной власти муниципального значения (администрации муниципальных образований, сельских поселений или городов федерального значения). Согласно ст. 400 НК РФ, налогоплательщиками НИФЛ признаются все физические лица, в собственности которых числятся имущественные активы, которое признаются налогооблагаемыми объектами. К объектам налогообложения в отношении НИФЛ: квартиры, комнаты либо доли в них; жилые дома, а также части (доли) жилых домов; гаражи, машино-места; единые недвижимые комплексы; объекты незавершенного строительства; иные помещения, а также здания, строения и сооружения. Стоит отметить, что дома, расположенные на земельных участках и предназначенные для ведения подсобного, дачного, садового или огороднического хозяйства, также признаются жилыми домами. А вот общее имущество многоквартирного дома (лифы, подъезды, эвакуационные выходы, подвалы, лестницы) к объектам налогообложения не относится. Ключевой момент для исчисления и оплаты налога на имущество физических лиц: наличие официального права собственности на конкретный объект. Причем факт использования имущественного актива не имеет значения. Например, если квартира или гараж временно не используются, НИФЛ платить все равно придется. Кроме того, чиновники определили, что при нахождении объекта в общей долевой собственности налогоплательщиками признаются все собственники. Однако правообладатели могут самостоятельно определить одного плательщика, который будет обязан оплатить налог на имущество физических лиц в бюджет. Аналогичные условия утверждены и для наследников имущественных активов. Так, обязанность по уплате возникает с момента открытия наследства.

Обязательства исчисляются в полном объеме, независимо от факта использования. НИФЛ рассчитывается так же, как и все прямые налоговые обязательства, действующие на территории РФ. В первую очередь определяется налоговая база, к учету применяются вычеты и льготы, если налогоплательщик имеет на них право. К исчисленной налогооблагаемой базе применяется ставка налога, которая действует в конкретном муниципальном образовании. Согласно ст. 402 НК РФ налоговой базой для НИФЛ являются: – кадастровая стоимость; – инвентаризационная стоимость. Кадастровая стоимость применяется, если субъект РФ примет решение о переходе на такой метод расчета налога. Принять это решение субъект РФ может только после утверждения им в установленном порядке результатов 91 определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества (п. 1 ст. 402 НК РФ). Если решение о переходе на расчет налога по кадастровой стоимости не принято, налог считается исходя из инвентаризационной стоимости (п. 2 ст. 402 НК РФ). Дата перехода, на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости, должна быть определена субъектом РФ до 1 января 2020 г. (п. 1 ст. 402 НК РФ). С 1 января 2020 г. определение налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости не производится. Расчет по кадастровой стоимости При исчислении налога по кадастровой стоимости в расчет берется кадастровая стоимость объекта, указанная в Едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 403 НК РФ). При этом, налоговая база по объекту недвижимости определяется как кадастровая стоимость, уменьшенная на величину кадастровой стоимости за (ст. 403 НК РФ): – 10 м2 – комнаты, части квартиры; – 20 м2 – для квартир, части жилого дома; – 50 м2 – для жилого дома; – на 1 млн руб. – для единого недвижимого комплекса, в состав которого входит хотя бы один жилой дом. В случае, если при применении налоговых вычетов, налоговая база принимает отрицательное значение, в целях исчисления налога такая налоговая база принимается равной нулю. Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются в пределах (ст. 403 НК РФ): 1) 0,1 % в отношении: – жилых домов, частей жилых домов, квартир, частей квартир, комнат; – объектов незавершенного строительства в случае, если проектируемым назначением таких объектов является жилой дом; – единых недвижимых комплексов, в состав которых входит хотя бы один жилой дом; – гаражей и машино-мест; – хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 м2 и которые расположены на земельных – участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства; 2) 2 % в отношении: – административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них; – нежилые помещения, назначение, разрешенное

использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в 92 Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания; – в отношении объектов налогообложения, кадастровая стоимость каждого из которых превышает 300 млн руб.; 3) 0,5 % в отношении прочих объектов налогообложения. Некоторые налоговые ставки, могут быть уменьшены до нуля или увеличены, но не более чем в три раза нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Налоговым периодом признается календарный год (ст. 405 НК РФ). Расчет по инвентаризационной стоимости В случае определения налоговой базы исходя из инвентаризационной стоимости налоговые ставки устанавливаются на основе умноженной на коэффициент-дефлятор суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, принадлежащих на праве собственности налогоплательщику (ст. 404 НК РФ) в следующих пределах (ст. 406 НК РФ). Согласно ст. 406 НК РФ, допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от: 1. кадастровой стоимости объекта налогообложения (суммарной инвентаризационной стоимости объектов налогообложения, умноженной на коэффициент-дефлятор (с учетом доли налогоплательщика в праве общей собственности на каждый из таких объектов); 2. вида объекта налогообложения; 3. места нахождения объекта налогообложения; 4. видов территориальных зон, в границах которых расположен объект налогообложения. Право на льготы Федеральное законодательство устанавливает широкий перечень льгот, освобождений и вычетов по налогу на имущество физлиц. К тому же местные власти вправе расширять данный список. Право на существенное уменьшение налога на имущество физических лиц имеют (ст. 407 НК РФ): 1. Герои Советского Союза и Герои Российской Федерации, а также лица, награжденные орденом Славы трех степеней; 2. инвалиды I и II групп инвалидности; 3. инвалиды с детства, дети-инвалиды; 4. участники гражданской войны, Великой Отечественной войны, 5. других боевых операций по защите СССР и т. д.; 6. лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, органов внутренних дел и т. д.; 93 7. лица, имеющие право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 г. № 1244- 1 «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и другие»; 8. военнослужащие, а также граждане, уволенные с военной службы по достижении предельного возраста пребывания на военной службе,

состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, имеющие общую продолжительность военной службы 20 лет и более; 9. лица, принимавшие непосредственное участие в составе подразделений особого риска в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах; 10.члены семей военнослужащих, потерявших кормильца; 11.пенсионеры, получающие пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством, а также лица, достигшие возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины), которым в соответствии с законодательством Российской Федерации выплачивается ежемесячное пожизненное содержание; 12.граждане, уволенные с военной службы или призывавшиеся на военные сборы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия; 13.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; 14.родители и супруги военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей; 15.физические лица, осуществляющие профессиональную творческую деятельность, – в отношении специально оборудованных помещений, сооружений, используемых для организации открытых для посещения негосударственных музеев, галерей, библиотек, – на период такого их использования; 16.физические лица – в отношении хозяйственных строений или сооружений, площадь каждого из которых не превышает 50 м2 и которые расположены на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства или индивидуального жилищного строительства. Налоговая льгота не предоставляется в отношении объектов налогообложения, указанных в подпункте 2 пункта 2 статьи 406 НК РФ, за исключением гаражей и машино-мест, расположенных в таких объектах налогообложения. Физические лица, имеющие право на налоговые льготы, установленные законодательством о налогах и сборах, представляют в 94 налоговый орган по своему выбору заявление о предоставлении налоговой льготы, а также вправе представить документы, подтверждающие право налогоплательщика на налоговую льготу. Начиная с 1 января 2020 г. определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из инвентаризационной стоимости объектов налогообложения не производится. Льгота предоставляется на основании документа, удостоверяющего личность, удостоверения многодетной семьи, свидетельств о рождении детей, свидетельства о заключении (расторжении) брака, справки с места жительства о составе семьи.

4. Понятие сервитут определено ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ). Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут является вещным правом и может устанавливаться для: – обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок; – строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием; – для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Собственник участка, обремененного сервитутом, вправе, если иное не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за пользование участком. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут). Публичный сервитут устанавливается в соответствии со ст. 23 ЗК РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения главы V.3 ЗК РФ не применяются. Публичный сервитут может устанавливаться для: 95 1. прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе; 2. размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним; 3. проведения дренажных работ на земельном участке; 4. 4)забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя; 5. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок; 6. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям; 7. использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства); 8. использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ.

Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.24 ЗК РФ (арендатор или землепользователь, которому земельный участок предоставлен на праве безвозмездного пользования, вправе заключать соглашение об установлении сервитута на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка или договора безвозмездного пользования земельным участком). Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, 96 его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено ЗК РФ. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с законом

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», за исключением сервитутов, предусмотренных пунктом 4 статьи 39.25 ЗК РФ. Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ, срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются главой V.7 ЗК РФ. Особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В порядке, предусмотренном ст. 39.37 ЗК РФ, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях и согласно ст. 39.45 ЗК РФ на следующие сроки: 1. размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо- , тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического 97 обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (срок 10–49 лет); 2. складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта; 3. устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги (срок 10–49 лет); 4. размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях (срок 10–49 лет); 5. проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке

территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных подпунктом 1 (срок не более 1 года). 6. Плата за публичный сервитут может устанавливаться в виде единовременного платежа или периодических платежей и рассчитывается пропорционально площади земельного участка и (или) земель в установленных границах публичного сервитута. Плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01% кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, установленный на 3 года и более, не может быть менее чем 0,1% кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута. Если в отношении земельных участков и (или) земель кадастровая стоимость не определена, размер платы за публичный сервитут рассчитывается из среднего показателя кадастровой стоимости земельных участков по 98 муниципальному району (городскому округу), муниципальному образованию в составе города федерального значения. Безвозмездным является публичный сервитут, установленный для: 1. устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги; 2. размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях; 3. в отношении земельного участка, правообладатель которого является стороной договора о подключении (технологическом присоединении) к сетям инженерно-технического обеспечения, в целях исполнения которого установлен публичный сервитут. Плата за публичный сервитут в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности или находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных гражданам или юридическим лицам, определяется в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и методическими рекомендациями, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. Размер такой платы определяется на дату, предшествующую не более чем на 30 дней дате

направления правообладателю земельного участка соглашения об осуществлении публичного сервитута. Плата за публичный сервитут вносится правообладателю земельного участка, с которым заключено соглашение или в депозит нотариуса (единовременным платежом). В случае досрочного прекращения публичного сервитута внесенная за него плата не подлежит возврату, за исключением случаев, предусмотренных соглашением об осуществлении публичного сервитута. В счет платы за публичный сервитут не засчитываются и возмещаются независимо от такой платы: – убытки, причиненные невозможностью исполнения правообладателем земельного участка обязательств перед третьими лицами; – иные убытки, причиненные правообладателю земельного участка в результате деятельности, осуществляемой обладателем публичного сервитута на земельном участке, включая убытки, причиненные 99 повреждением имущества (в том числе вследствие аварии или в связи с предотвращением аварии). Контрольные вопросы: 1. Что такое земельный налог? 2. Кто является субъектами налоговых отношений? 3. Что является объектом налогообложения? 4. Что такое налоговая база? 5. Что такое налоговая ставка? 6. Кто освобожден от уплаты земельного налога? 7. Что такое аренда? 8. Каковы основные принципы расчета арендной платы? 9. Какими способами определяется размер годовой арендной платы (виды стоимости)? 10.Что такое Налог на имущество физических лиц? 11.Назовите объекты недвижимости, которые облагаются налогом на имущество физических лиц. 12.Что является налоговой базой при расчете налога на имущество физических лиц? 13.Что такое сервитут? 14.Каков размер платы за сервитут? 15.На какой срок устанавливается сервитут?