

# ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

УДК 336.226.231

**Анна Андреевна Кокорина,**

к.э.н., доцент каф. Бухгалтерский учет, анализ, аудит и налогообложение ФГБОУ ВПО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления», ВСГУТУ, г. Улан-Удэ  
Тел.: +7 (924) 399 25 08  
Эл. почта: a.kokorina@list.ru

**Дарья Андреевна Павлуцкая,**

магистр каф. Бухгалтерский учет, анализ, аудит и налогообложение ФГБОУ ВПО «Восточно-Сибирский государственный университет технологий и управления», ВСГУТУ, г. Улан-Удэ  
Эл. почта: d940301@mail.ru

В статье рассматривается история развития земельного налогообложения, начиная с Древних времён по настоящее время, рассматривается значимость земельного налога в формировании местного бюджета. По результатам проведенного исследования можно смело говорить о том, что земельное налогообложение занимает особое место в налоговой системе Российской Федерации. На примере МО Городского округа «Город Улан-Удэ» было показано, что земельный налог занимает сравнительно невысокую долю в местном бюджете, однако земельный налог выступает наиболее важным источником формирования бюджета поселений. В современной России земельный налог рассматривается как эффективный механизм управления земельными ресурсами.

**Ключевые слова:** земельный налог, история земельного налогообложения, муниципальные образования, управление земельными ресурсами

**Anna A. Kokorina,**

Ph.D., Associate Professor of Department Accounting, analysis, audit and taxation VPO «East-Siberian State University of Technology and Management», VSGUTU, Ulan-Ude  
Tel.: +7 (924) 399 25 08  
Эл. почта: a.kokorina@list.ru

**Darya A. Pavlutsky,**

Master of Accounting, analysis, audit and taxation VPO «East-Siberian State University of Technology and Management», VSGUTU, Ulan-Ude  
Эл. почта: d940301@mail.ru

## PROBLEMS OF THE LAND TAX IN THE REPUBLIC BURYATIA

The article discusses the history of the development land tax, since ancient times to the present, considered the significance of the land tax in the formation of the local budget. According to the results of the research we can say that the land tax has a special place in the tax system of the Russian Federation. On the «Ulan-Ude city» example MO City District found that the land tax is a relatively low share of the local budget, however, the land tax has been an important source of formation of the budget settlement. In modern Russia, the land tax is seen as an effective mechanism for land management.

**Keywords:** land tax, the story of a land tax, municipal budgets, land management.

## 1. Введение

Рассматривая историю налогообложения, в частности историю развития такого механизма управления земельными ресурсами как земельный налог, мы можем проследить следы возникновения ещё в Древней Руси. Во времена Древней Руси поступления от земельного налога являлись важнейшим источником поступлений доходной части государственного бюджета. Первыми единицами налогообложения земли можно назвать «плуг» и «дым» [6]. Также Иловайский С.И. отмечает что единицей земельного налогообложения в Древней Руси значилась «соха», в Дании – ploug, в Шотландии земельный налог назывался sochagia.

В данной статье рассматривается сравнительный анализ собираемости земельного налога на территории города Улан-Удэ и такими городами как Томск и Иркутск. Основное внимание авторы уделяют такой проблеме как большой процент территорий, занятых самовольно возведёнными строениями.

## 2. Исторические аспекты развития земельного налога

Анализируя развитие земельного налога можно отметить, что огромное влияние на развитие налоговой системы оказало татаро-монгольское нашествие на Русь. Вплоть до вхождения в состав Золотой Орды, каждый князь проводил собственную перепись земель, находящихся в его владении. До нас дошла перепись земель, проведённая в 1273 году, которая представляла собой регулярный документ, который систематически велся в русских землях после Орды. Первое упоминание об образовании и развитии поссошной подати, которая также включала земельный налог, относится к 1273 г.

Дальнейшее развитие системы налогообложения связано с именем Ивана Грозного. Был прописан чиненный московскому государю о новых землях, при котором единицы российских земель производились описание земель, в том числе только площадь земель и её качество. Книжки, с подробным описанием земель, получили название «земельных книг». Основным достоинством этих книг являлось то, что было зафиксировано распределение земель между их владельцами, а также учитывалась платёжеспособность населения с целью обложения его налогами. На протяжении как 16 так и первой половины 17 века производилось описание земель и охватывало огромные территории. В середине 16 века была введена новая единица земельного налогообложения «большая соха». Ставка налога устанавливалась нормированной в зависимости от количества и качества земли, а также зависела от социальной принадлежности землевладельца. В зависимости от качества земли она подразделялась на плодородную, среднюю и худую.

Для выявления реальной платёжеспособности при введении системы налогообложения по сохам в 1614–1615 гг. властями была начата процедура проведения ревизии хозяйственного состояния земель. Ревизия проводилась после вступления на престол Михаила Фёдоровича Романова в 1613 г. В книгах, получивших название дозорных, фиксировались масштабы разорения, и исходя из площади фактически обрабатываемой пашни определялись размеры налогов. При этом Правительство столкнулось с серьезными трудностями при попытках восстановить поссошную систему налогообложения, требовалось кардинальное изменение всей системы налогообложения. В качестве одного из способов решения проблемы была предложена новая система налогообложения на основе «живущей чети», единицей налогообложения стало число бобыльских и крестьянских дворов. Это означало некий переход от поссошного налогообложения к подворному. По результатам общероссийской

Таблица 1

## Структура доходов бюджета г. Улан-Удэ

в млн руб.

Наименование показателя	2012 год	Уд. вес, %	2013 год	Уд. вес, %	2014 год	Уд. вес, %
Доходы	6 611,1	100,0	6 293,70	100,0	6 462,10	100,0
Налоговые доходы	2 582,8	39,1	2 878,0	45,7	2 751,1	42,5
НДФЛ	1 753,6	26,5	2 022,30	32,1	1 707,30	26,4
Налоги на совокупный доход	330,3	5,1	365,0	5,8	367,8	5,6
Налоги на имущество, в т. ч.:	451,2	6,8	432,9	6,9	576,2	8,9
– Налог на имущество физических лиц	20,9	0,3	34,1	0,5	33,0	0,5
– Земельный налог	430,3	6,5	398,9	6,4	543,2	8,4
Налоги на товары (работы, услуги), реализуемые на территории РФ					9,2	0,1
Государственная пошлина	47,7	0,7	57,8	0,9	90,6	1,4
Неналоговые доходы	618,5	9,4	520,5	8,3	585,4	9,1
Доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности	192,4	2,9	175,2	2,8	243,5	3,8
Доходы от оказания платных услуг (работ) и компенсации затрат государства	1,4	0,0	3,5	0,1	4,9	0,1
Доходы от продажи материальных и нематериальных активов	292,3	4,4	213	3,4	205,2	3,2
Платежи при пользовании природными ресурсами	11,1	0,2	12,3	0,2	10,3	0,2
Штрафы, санкции, возмещение ущерба	54,9	0,8	53,8	0,9	39,1	0,6
Прочие неналоговые доходы	66,4	1,0	62,7	1,0	82,4	1,3
Безвозмездные поступления	3 409,8	51,6	2 895,20	46,0	3 137,60	48,5

переписи все земельные налоги были переведены на двор. Земельный налог теряет свой характер, когда непосредственным объектом являлась земля. Как видим, подворная подать превратилась в подворную во временные периоды. В начале 20 века можно увидеть первые оценки земель по кадастровой оценке. Дальнейшее развитие земельного налога наблюдается со второй половины 20 века, особую значимость приобретает принятие земельного кодекса, который уравнивает все виды налогов и сборов. В настоящее время земельный налог относится к местным налогам, полностью зачисляется в местные бюджеты и имеет важное значение.

Уставом о земских повинностях от 1851 г. был введен государственный земской сбор. Согласно данному Уставу земельному налогообложению подлежали все земли, кроме государственных. Из которого в 1875 г. появился государственный земельный налог. Земельный налог со времен становления Российского государства прошёл огромный путь

развития. В начале 20 века можно увидеть первые оценки земель по кадастровой оценке. Дальнейшее развитие земельного налога наблюдается со второй половины 20 века, особую значимость приобретает принятие земельного кодекса, который уравнивает все виды налогов и сборов. В настоящее время земельный налог относится к местным налогам, полностью зачисляется в местные бюджеты и имеет важное значение.

От эффективности получения органами местного самоуправления собственных доходов зависит уровень жизни населения, проживающего на территории данного муниципального образования. Следовательно, можно сделать вывод о том, что от того на сколько качественно будут решены вопросы по формированию доходной части местных бюджетов будет зависеть уровень расходов, которое муниципальное образование может позволить произвести.

### 3. Анализ земельного налогообложения

Рассмотрим роль земельного налога на примере бюджета города Улан-Удэ. Город Улан-Удэ является

административным центром Республики Бурятия, входящей в состав Российской Федерации. По состоянию на 1 января 2015 г. население города составляет 426,7 тыс. чел., площадь города составляет 47,6 кв. км. По итогам 2014 г. доходы бюджета города Улан-Удэ составили 6 462,1 млн руб. Рассмотрим структуру доходов бюджета подробнее в табл. 1.

В структуре доходов большой удельный вес занимают безвозмездные поступления от других бюджетов бюджетной системы РФ. Среди доходов, поступающих в местный бюджет, занимающих около 9% доходов города Улан-Удэ, земельный налог, по сравнению с налогом на имущество физических лиц занимает больший удельный вес и в 2014 г. занимал 8,4% доходной части бюджета или в абсолютном выражении доходная часть, формирующаяся за счёт земельного налога, составила 543,2 млн руб. В основном рост поступлений произошел из-за роста количества поставленных на учет объектов и из-за увеличения кадастровой стоимости. Постановлением Республики Бурятия от 28.11.2011 №618 утверждены результаты государственной кадастровой оценки

Таблица 2

## Сравнительный анализ собираемости земельного налога

	г. Улан-Удэ	г. Томск	Разница Томск / Улан-Удэ	г. Иркутск	Разница Иркутск / Улан-Удэ
Площадь города, кв. км	347,6	294,6	-53	306,4	-41,2
Численность населения, тыс. чел.	421,5	557,2	+135,7	620,1	+198,6
Количество хозяйствующих субъектов, тыс.	20,3	28,1	+7,8	32,8	+12,5
Доходы – всего, млн руб.	6 462,10	13122,9	6660,8	13835,4	7373,3
Налоговые доходы, млн руб.	2751,1	4444	1692,9	6539	3787,9
Налоги на имущество, млн руб.	576,2	938,9	362,7	1543	966,8
в т. ч.:					
– Налог на имущество физических лиц, млн руб.	33,0	287,1	254,1	285,6	252,6
– Земельный налог, млн руб.	543,2	651,8	108,6	1257,4	714,2

земель населенных пунктов в республике. Как следствие, кадастровая стоимость земельных участков возросла в среднем в два-три и более раз.

Поступления по строке «налоги на совокупный доход» составили 367,8 млн руб., в структуре доходов они занимают 5,6%. Необходимо отметить, что величина налогов на совокупный доход свидетельствует об уровне развития малого и среднего предпринимательства. В 2013 г. налоги на совокупный доход составили 365 млн руб., что на 34,7 млн руб. больше чем за 2011 г.

Поступления от земельных участков, отнесённых к землям сельскохозяйственного назначения, занятых жилищным фондом и т. д. составили 76,2 млн руб. или 14% от общей суммы поступлений по земельному налогу. В основном доходную часть бюджета города составляют поступления от земельного налога, которые составляют поступления от использования прочих земельных участков. По итогам 2014 г. поступления составляли 467 млн руб. или 86%. По сравнению с 2013 г. сумма земельного налога выросла практически в 1,5 раза. Связано это с увеличением кадастровой стоимости объектов в торговом-развлекательном назначении и увеличением кадастровой стоимости объектов.

Проведём сравнительный анализ собираемости по итогам 2014 г. земельного налога с г. Томск и г. Иркутск.

Не смотря на то, что площадь города Улан-Удэ превышает площадь таких городов как Томск и Иркутск собираемость налогов значительно ниже. Это связано с большим количеством хозяйствующих субъектов, так как доходная часть бюджета по земельному налогу формируется в основном за счёт налога, поступающего по ставке 1,5%.

Как видно из таблицы не смотря на то, что площадь города Улан-Удэ превышает площадь таких городов как Томск и Иркутск собираемость налогов значительно ниже. Это связано с большим количеством хозяйствующих субъектов, так как доходная часть бюджета по земель-

ному налогу формируется в основном за счёт налога, поступающего по ставке 1,5%.

В Улан-Удэ за последние годы наблюдается рост численности населения, а также количества хозяйствующих субъектов. Это приводит к увеличению земельного налога, который является одним из основных источников доходов для муниципальной власти. Самостоятельно жители города не могут справиться с возросшими налогами, поэтому возникает необходимость в предоставлении им помощи.

Одним из способов решения этой проблемы является предоставление им возможности распоряжаться имуществом по своему усмотрению. По итогам 2014 г. самовольно возведённых строений в городе Улан-Удэ насчитывается 6150. Это составляет 13% от общей площади города. В основном они построены до 1990 года. В связи с этим возникает необходимость в проведении инвентаризации и ликвидации таких объектов.

распорядиться имуществом по своему усмотрению.

По итогам 2014 г. самовольно возведённых строений в городе Улан-Удэ насчитывается 6150. Это составляет 13% от общей площади города. В основном они построены до 1990 года. В связи с этим возникает необходимость в проведении инвентаризации и ликвидации таких объектов. Значительная часть из них расположена в центре города, что создаёт проблемы для жителей. В связи с этим возникает необходимость в проведении инвентаризации и ликвидации таких объектов.



Рис. 1. Самовольные строения, находящиеся на территории города

и муниципальной собственности». Данной поправкой смогли воспользоваться более 400 граждан и оформить права на 32 га земли (что увеличивает налоговую составляющую города на более чем 480 тыс. руб.). По состоянию на 01.05.2015 г. на территории города насчитывалось 6150 самовольных строений.

По состоянию на 01.05.2015 г. Комитетом по управлению имуществом и землепользованию Администрации города Улан-Удэ было рассмотрено 1361 заявлений (первичных и повторных) граждан о предоставлении им земельных участков в пользование бесплатно. По итогам рассмотрения данных заявлений были вынесены следующие решения:

- по 462 заявлениям было принято решение о предоставлении земельных участков и утверждены схемы расположения;

- по 310 заявлениям было отказано в связи с отсутствием полного пакета документов, то есть не были представлены домовая книга, документы, подтверждающие законность прописки в данном жилом доме;

- по 589 заявлениям было отказано в связи с отрицательным заключением комиссии по архитектуре, градостроительству и строительству Администрации города Улан-Удэ. Отрицательные заключения были в связи с тем, что запрашиваемые земельные участки находились в зонах где не предусмотрена жилищная застройка, в санитарно-защитных зонах железной дороги, аэродрома, кладбища, линий электропередач, предприятий).

Большое количество незарегистрированных земельных участков в Советском районе связано с тем, что, например, земельные участки жителей микрорайона Левый берег расположены в зоне сельскохозяйственного использования и в зоне затопления, земельные участки в микрорайоне Солдатский также находятся в зоне сельскохозяйственного использования и в шумовой зоне взлётно-посадочной полосы аэродрома.

Как видно из рис. 2 значительный процент в общем объёме земельного фонда занимают участки, находящиеся в частной собственности.

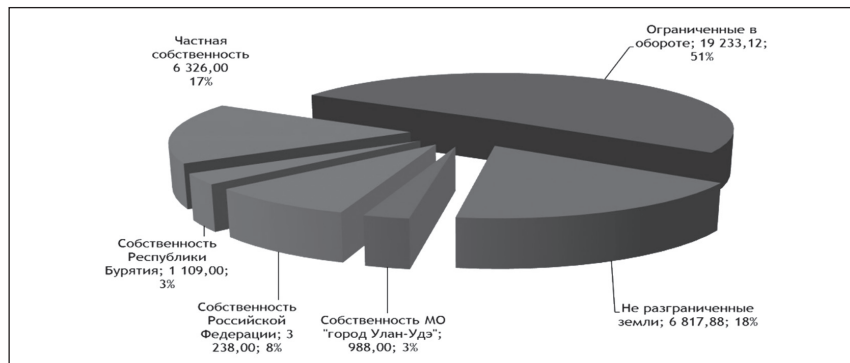


Рис. 2. Распределение земельного Фонда по формам собственности

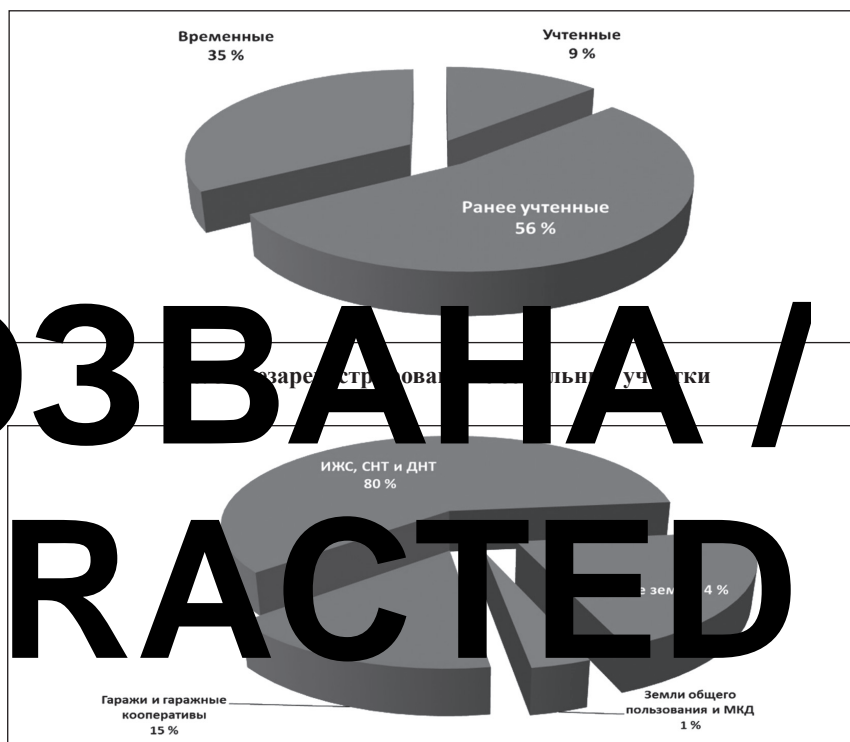


Рис. 4. Структура земельных участков

Общее количество земельных участков на территории города Улан-Удэ составляет 67271, из них зарегистрированных земельных участков 51849 или 77,07%, число незарегистрированных земельных участков составляет 15422 или 22,93%. Из числа незарегистрированных земельных участков 5422 участка со статусом «временный» (то есть права на образованные земельные участки ещё не зарегистрированы), со статусом «ранее учтённый» 8639 земельных участков, 1361 участок со статусом «учтённый». На рис. 4 показана структура незарегистрированных земельных участков.

Число участков со статусом «ранее учтённый» и «учтённый» составляет 9600 земельных участков, на рисунке 5 показана структура данных участков.

Таким образом, земельный налог выступает в качестве платы за использование земельных ресурсов. Налог выполняет регулирующую функцию и обладает определенной гибкостью в ставках, например установление пониженных ставок для сельхозпроизводителей.

#### 4. Заключение

Проанализировав поступления земельного налога за период 2012–2014 гг. можно сказать, что как налоговая



служба, так и Администрация г. Улан-Удэ стремятся к более эффективному освоению территории города и повышению доходной части бюджета за счёт земельного налога. Налоговые поступления в бюджете города характеризуются стабильным ростом и в структуре местных налогов поступления земельного налога значительно выше, чем поступления по налогу на имущество физических лиц.

#### Литература

1. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации. – М.: Гросс-Медиа, 2014. – 73с.
2. Российская Федерация. Налоговый кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая. – Новосибирск: Норматика, 2014. – 752 с.

3. Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов / Б.В. Ерофеев. 11-е издание переработанное и дополненное. – М.: Эксмо, 2011. – 492 с.

4. Козлов С.А., Дмитриева З.В. Налоги в России до XIX в. СПб.: Историческая иллюстрация, 2001. С.71.

5. Кокорина А.А., Павлуцкая Д.А. история развития земельного налога/ Байкальские экономические чтения. – 2015. – Том 3.

6. Нагорская Н. В. Расчет земельного налога: проблемы и решения / Н. В. Нагорская // Налоговый вестник. – 2012. – № 10. – С. 50–56.

#### References

1. The Russian Federation. Land Code of the Russian Federation. – М.: Gross-Media, 2014. – 73 с.

2. The Russian Federation. Tax Code of the Russian Federation. Parts one and two. – Novosibirsk: Normatika, 2014. – 752 s.

3. Erofeev B.V. Land Law of Russia: Textbook for Universities / BV Erofeev. 11th edition revised and enlarged. – М.: Eksmo, 2011 – 492 p.

4. Kozlov S.A., Dmitrieva Z.V. Tax in Russia up to the XIX century. SPb: Historical illustration, 2001. p.71

5. Kokorin A.A., Pavlutsky D.A. history of development land tax / Baikal economic reading. – 2015. – Volume 3.

6. Nagorskaya N.V. Calculation of land tax: problems and solutions / N.V. Nagorskaya // Tax Bulletin. – 2012. – № 10. – S. 50–56.

# ОТОЗВАНА / RETRACTED