

Раздел 3. Экономика строительства

УДК 528.44 : 336.221: 339.137.2

DOI 10.37279/2519-4453-2021-4-80-90

ДЕФЕКТЫ ОБРАЗОВАНИЯ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: АСПЕКТ КОНКУРЕНЦИИ

Беляев В.Л.¹, Тарарин А.М.^{2,3}, Забаева М.Н.²

¹ НИУ Московский государственный строительный университет, 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, 26,
e-mail vbelyaev2011@mail.ru

² Московский государственный университет геодезии и картографии, 105064, г. Москва, Гороховский переулок, 4

³ Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, 603950, г. Нижний Новгород,
ул. Ильинская, 65

Аннотация. Статья посвящена аналитическому обзору практики налогообложения земельных участков, принадлежащих собственникам бизнеса в нежилых помещениях в составе многоквартирных домов (в контексте этого рассмотрены проблемные вопросы образования таких земельных участков). Выявлено противоречие в части обложения земельным налогом в случаях, когда экономическая деятельность организуется в помещениях отдельно стоящих нежилых зданий и в указанных нежилых помещениях. Даны предложения по устранению выявленного противоречия, которое создает предпосылки для демпинга и дискриминации конкуренции на товарных рынках. Разработаны рекомендации по устранению диспропорций при налогообложении в части удержания земельного налога и обеспечения равных конкурентных условий для участников товарных рынков. Раскрыта перспектива дальнейших исследований

Ключевые слова: земельный налог, образование земельных участков, многоквартирные дома, налогообложение конкуренция.

ВВЕДЕНИЕ

Наибольший вес в текущей структуре национального жилого фонда занимают многоквартирные дома (далее – МКД). Сегодня насчитывается более миллиона таких домов общей площадью около 3 млрд. кв. м, которые в подавляющем большинстве находятся под управлением специализированных (управляющих) организацией, либо управляются самими собственниками квартир. Данный сегмент имеет стабильную динамику роста так, по итогам 2020 года объем ввода жилья составил 82,2 млн. кв. м, из которых доля МКД составляет более половины, а к 2030 году планируется обеспечить объем уже строящихся МКД в размере не менее 140,0 млн. кв. м [1].

В то же время эффективное управление МКД невозможно без понимания баланса платежей, включая плату за землю. Это предполагает грамотное формирование земельного участка МКД с закреплением прав общедолевой собственности на него. Решение данной задачи не должно нарушать принципов справедливого налогообложения и добросовестной конкуренции на товарных рынках применительно к правообладателям встроенных нежилых помещений в составе МКД.

Авторами статьи предпринята попытка исследовать обозначенную выше проблематику с акцентом на механизм справедливого налогообложения собственников недвижимости в составе МКД, а также предложить направления совершенствования в данной сфере, включая (в контексте) направления более рационального образования и закрепления земельного участка МКД.

АНАЛИЗ ПУБЛИКАЦИЙ; МАТЕРИАЛОВ, МЕТОДОВ

Обзор доступных публикаций показывает, что отдельные аспекты обозначенной нами проблемы исследованы достаточно широко. В частности, вопросам образования и кадастрового учета земельных участков МКД, включая установление сервитутов, посвящены статьи многих ученых: Михольской В.В., Мохоровой А.Ю., Миленко Н.А., Горюновой О.И., Зырянова А.О., Куликовой Ю.А., Захаровой Г.С. и др. В трудах отмечаются особенности образования исследуемых земельных участков, сложный, порой противоречивый, характер отношений, регулируемых не только земельным, но и иным законодательством (нормы ГК РФ, ГрК РФ, ЖК РФ). При этом недостаточная гармонизация и полнота регулирования исследуемых аспектов продолжает вызывать конфликты, земельные споры и судебные разбирательства.

Исследования в части управления имуществом МКД и налогообложения земельных участков (Генцлер И.В., В.Ю. Прокофьев и др.), а также, касающиеся конкуренции в жилищной политике (Полиди Т.Д., Н.Б. Косарева и другие специалисты Фонда «Институт экономики города»), преимущественно посвящены вопросам общего характера либо рассмотрению спорных вопросов (Ломако Н.Н, Горюнова О.И. и др.).

Лишь единичные исследования охватывают широкий спектр вопросов, затрагивающих стык «смежных» аспектов, например, строительства и налогообложения [2]. В частности, специальные системные исследования по спектру направлений, охватывающих проблематику землепользования, градостроительных отношений и налогообложения, применительно к объектам МКД в контексте справедливой конкуренции, выполняются крайне редко [3]. Вместе с тем, такие исследования, как и любые другие исследования межведомственного характера, весьма перспективны и актуальны.

ЦЕЛЬ И ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Цель исследования, результаты которого отражены в настоящей статье, состоит в обосновании предложений по устранению несправедливого налогообложения и недобросовестной конкуренции на товарных рынках применительно к правообладателям встроенных нежилых помещений в составе МКД, а также (в контексте с этим) обозначении направлений совершенствования формирования земельных участков МКД.

Поставленная цель реализуется решением таких задач как обзор основных систем и практик правового регулирования и нормирования с оценкой их эффективности и обоснованием предложений по устранению выявленных дефектов.

Необходимость проведения исследования вызвана ростом объемов жилищного строительства, актуализацией задачи пополнения местных бюджетов при условии неукоснительного соблюдения норм законодательства о конкуренции.

Методология работ включает: анализ правовых норм, научно-методических и иных информационных источников; решение соответствующих вопросов на практике; синтез (обобщение) и обоснование предложений по устранению выявленных дефектов и совершенствованию правоприменения в исследуемых сегментах.

ОСНОВНОЙ РАЗДЕЛ

Основная проблематика образования земельных участков МКД.

Согласно ЗК РФ, одним из основополагающих принципов национальной земельной политики и земельного законодательства является платность пользования землей, которая осуществляется посредством уплаты собственниками земельных участков земельного налога, определяемого по своему размеру исходя из кадастровой стоимости этих участков и налоговых ставок в соответствии с НК РФ. Стоимость любого земельного участка зависит от его местоположения и площади, а налоговая ставка – от вида разрешенного использования земельного участка и некоторых иных ключевых факторов [4]. Именно таким образом законодателем предложено обеспечить справедливое налогообложение собственников земельных участков. Однако отдельные положения НК РФ урегулированы не в полной мере, что иногда приводит к нарушению принципа справедливого налогообложения, и, как следствие, к получению значительных необоснованных преференций отдельными субъектами (конкурентами) товарных рынков.

В частности, требует дополнительной проработки вопрос налогообложения земельных участков, занимаемых многоквартирными домами [2, 3, 5, 6, 7, 8].

Следует отметить, что вопросы налогообложения в текущий момент продолжения пандемии covid приобретают особую социально-экономическую актуальность, соответственно растет роль эффективности регулирования земельно-имущественных и связанных с ними градостроительных отношений, касающихся образования и эксплуатации МКД [9]. Эти отношения сами по себе сложны, но окончательно не урегулированы и требуют дополнительного совершенствования, межведомственной координации, и это касается, прежде всего, вопросов образования земельных участков МКД.

Первые попытки упорядочения расчетов нормативных размеров земельных участков рассматриваемых объектов недвижимости и установления их границ были предприняты на федеральном уровне (при участии одного из авторов настоящей статьи) еще в 1998 году [10]. Однако, в связи с формальным упразднением модели кондоминиума и в силу цепи организационно-управленческих преобразований властных структур вопрос продолжительное время не находил нормативного решения. В результате этого, а также под влиянием различных обстоятельств, политических и иных веяний, процесс образования земельных участков под МКД, который по объективным причинам протекал достаточно динамично, сопровождался появлением целого ряда дефектов [11, 12, 13]. Так, в ряде случаев земельный участок образовывался и закреплялся не под каждый МКД, а под два или несколько домов. Это является нарушением законодательства, что признается как судами [12], так и инструктивно-методическими документами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти [14].

В итоге некоторые сформированные земельные участки имеют площади, значительно превышающие нормативные значения, включая неправомерно навязанные собственникам МКД дополнительные площади «прилегающей территории», либо, напротив, площади земельных участков после установления оказались значительно меньше нормативных параметров. Последнее характерно, например, для практики Москвы (2001-2010 годы), когда, при установлении границ земельных участков МКД, их стремились максимально приблизить к отмотке домов для изъятия «излишков» земли с целью их запуска в оборот. В результате такого «перемежевания» за отмеченное десятилетие земельные пределы МКД суммарно сократились примерно на треть [15].

Можно предположить, что итогом коммерческого лоббирования явилось также упразднение концептуальной нормы ГрК РФ об установлении для целей планировки территории минимальных размеров земельных участков (в том числе земельных участков МКД) в тех пределах, в которых они были в свое время предоставлены («отведены»). Это открыло легитимные возможности минимизации пределов земельных участков МКД, прежде всего при подготовке проектов межевания территории (далее – ПМТ). Согласно ГрК РФ и ЗК РФ, подготовка ПМТ для жилых территорий является обязательной в ряде случаев (комплексные кадастровые работы, комплексное развитие территории, реновация жилых территорий или межевание в границах микрорайонов или кварталов застроенных территорий с МКД в Москве).

Пример Москвы здесь наиболее показателен. В столице были приняты шаги к упорядочению подготовки ПМТ, в том числе для случая с МКД, в частности, разработаны и введены в действие Единые методические указания по разработке ПМТ, Типовая форма ПМТ и др. нормативные акты. С одной стороны эти документы, как и действующий порядок подготовки ПМТ справедливо требует учета значений предельных (в том числе минимальных) размеров земельных участков, установленных градостроительным регламентом [16]. В то же время принятый вариант ПЗЗ столичного города в подавляющем большинстве закрепляет фактическое использование, в том числе отталкиваясь и от «оптимизированных» площадей земельных участков МКД (см. выше). В целом такой вариант градостроительного зонирования, как и принятая в Москве модель планировки и размежевания территории для целей реновации, имеет основания для профессиональной критики. В частности, одним из ключевых разработчиков ГрК РФ отмечается, что она прямо противоречат данному Кодексу [13]. Следует заметить, что число разбирательств судами споров для случаев, когда земельный участок под МКД должным образом не сформирован, неуклонно растет. Доля таких земельных участков достаточно высока даже в Москве [17].

Земельный участок МКД переходит бесплатно в общую долевую собственность, как собственников квартир, так и собственников иных, нежилых объектов, в том числе коммерческих в составе имущества МКД, в момент постановки земельного участка на государственный кадастровый учет [18]. В то же время формальные нормы законодательства требуют предварительного образования земельного участка органами местного самоуправления. Чаще всего, такая кадастровая операция должна осуществляться путем выдела земельного участка из более общего («нулевого») земельного участка публичной, обычно муниципальной собственности. Однако процедура такого образования соблюдается далеко не всегда.

Отсутствие четких требований документов по стандартизации не позволяет исключить произвол при проектировании межевания земельных участков МКД. Это касается недостаточной полноты описания алгоритма расчета размеров земельных участков и установления их границ (в контексте всей типологии МКД и разнообразия градостроительных ситуаций). Аналогичные

пробелы касаются указаний по использованию потенциала подземного пространства (СП 473 например предусматривает такую возможность для случая реновации жилой застройки вплоть до радикального варианта создания единого освоенного подземного пространства на территории микрорайона или квартала [19, 20]), а также размещения объектов инженерной инфраструктуры, принадлежавших третьим лицам (и установлению как в этом, так и в иных случаях публичных и частных сервитутов), размещения парковок, в том числе для обслуживания коммерческих и иных встроенных нежилых объектов в составе имущества МКД [14, 17, 21, 22].

Примечательно, что рассматриваемые нежилые объекты приравнены к жилым помещениям МКД не только по правовому статусу, идентично и бремя их расходов на содержание общего имущества, включая и земельный участок МКД. Согласно ЖК РФ, и те и другие объекты несут такие расходы исходя из доли в праве общей собственности на общее имущество. Игнорирование различия уровней потенциальной ренты этих объектов недвижимости с различными видами их разрешенного использования приводит к попыткам установления, например, правлениями ТСЖ, обязательных платежей для собственников нежилых помещений в завышенном размере [21]. Такие факты, безусловно, пресекаются в силу закона, но весьма показательны в рассматриваемом контексте.

Не менее важным является тот факт, что для ведения бизнеса применительно к собственникам встроенных нежилых помещений в составе МКД и собственникам отдельно стоящих нежилых зданий не созданы равноценные условия, а именно, если первые освобождены от платы за пользование землей, то вторые – налог на землю платят. Такое разграничение стало следствием внесения изменений в ст. 12 и ст. 85 НК РФ в 2015 году, согласно которым земельные участки, входящие в состав общего имущества МКД, не признаются объектами налогообложения при удержании земельного налога. Если учесть, что доля земельного налога в структуре сметных затрат на ведение бизнеса может быть существенной, такая норма открывает легитимизованную возможность необоснованной «оптимизации» затрат, создавая предпосылки для демпинга и дискриминации конкуренции. В связи с особой актуальностью данного вопроса далее он рассмотрен более подробно.

Правовая конъюнктура и признаки ограничения конкуренции.

В условиях интенсивной цифровизации бизнеса, конкуренция становится одним из ключевых факторов его выживания и дальнейшего развития [23], а также приоритетным направлением деятельности органов власти [24, 25].

Согласно ФЗ от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - 135-ФЗ), признаками ограничения конкуренции признается то, что создает возможности одностороннего воздействия хозяйствующих субъектов на конъюнктурные условия товарооборота, равно как и неправомерные действия органов власти, в части введения ими нелегитимных требований к товарам или к хозяйствующим субъектам. То есть устанавливаются два типа ограничений (барьеров) входа на товарный рынок: экономические и административные, устанавливаемые органами публичной власти. Очевидно, что региональные и муниципальные органы власти и управления в силу объективного обладания административным ресурсом имеют более широкие возможности для прямого вмешательства в конкурентный рынок. Вследствие этого именно на них падает наибольшая доля нарушений (около 90%) антимонопольного законодательства. Сейчас ФАС России ведет перечни лучших и худших практик развития конкуренции (черные и белые книги), отчетливо понимая, что антиконкурентные акты и действия региональных и местных властей ведут к коррозии конкурентного рынка, усиливая государственно-монополистические тенденции и картелизацию конкурентных сфер в экономике, возможности раскрытия потенциала малого и среднего бизнеса и рост дискриминации.

Согласно 135-ФЗ, дискриминационными условиями доступа на товарный рынок являются условия, при которых хозяйствующий субъект или группа хозяйствующих субъектов находятся в неравном положении по отношению к конкурентам. При этом одним из ключевых механизмов такой дискриминации является тарифная дискриминация с ручным режимом регулирования тарифов, которые в итоге резко (в разы) различаются у субъектов, имеющих сопоставимые условия работы. Известно также, что цена любого товара формируется исходя из принципов возмещения затрат и получения прибыли, а меньшие затраты, при прочих равных условиях, дают возможность увеличить прибыль, а при необходимости и понизить цену. При этом виды затрат (расходов), подлежащих включению в себестоимость и списанию, установлены НК РФ.

Важно понимать, что рассматриваемый земельный налог, как и прочие затраты, увеличивает (при наличии) или уменьшает (при отсутствии) расходную базу хозяйствующего субъекта, а значит определяет уровень его доходности и конкурентоспособности.

Земельный налог - источник дискриминации в конкурентной борьбе.

Земельный налог устанавливается налоговым законодательством и нормативными правовыми актами представительных органов муниципалитетов (в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе налог устанавливается также и законами данных субъектов РФ). Плательщики земельного налога – владельцы (юридические и физические лица) земельных участков, признаваемых объектами налогообложения (ст. 389 НК РФ).

Как отмечено выше, земельные участки МКД, входящие в состав общего имущества дома, теперь исключены из числа объектов налогообложения. Основная причина исключения заключалась в отсутствии в государственном кадастре недвижимости (в настоящее время – Единый государственный реестр недвижимости) сведений о «доле площади помещения в общей площади помещений МКД, не относящихся к общему имуществу», необходимых для расчета земельного налога (решение законодателя вероятно связано не только с отмеченным пробелом, но и с попыткой соответствовать декларации повышения доступности жилья, а также с отмеченными выше сложностями образования земельных участков и закрепления прав на них). Вследствие чего, как тоже уже указано, земельные участки, входящие в состав общего имущества МКД, сегодня не облагаются земельным налогом, и напротив - земельные участки под нежилыми зданиями, земельным налогом облагаются. Именно это обстоятельство и создает неравные условия ведения бизнеса.

В качестве иллюстрации на рисунке 1 (на примере Нижнего Новгорода) представлены два равноценных земельного участка, один из которых (а) – входит в состав общего имущества МКД и освобожден от уплаты земельного налога (ул. Бориса Панина, д.9), а второй - под нежилыми зданиями (б) – расположен в непосредственной близости (по сути на другой стороне улицы) от первого, и соответственно земельным налогом облагается (ул. Полтавская, д. 32).

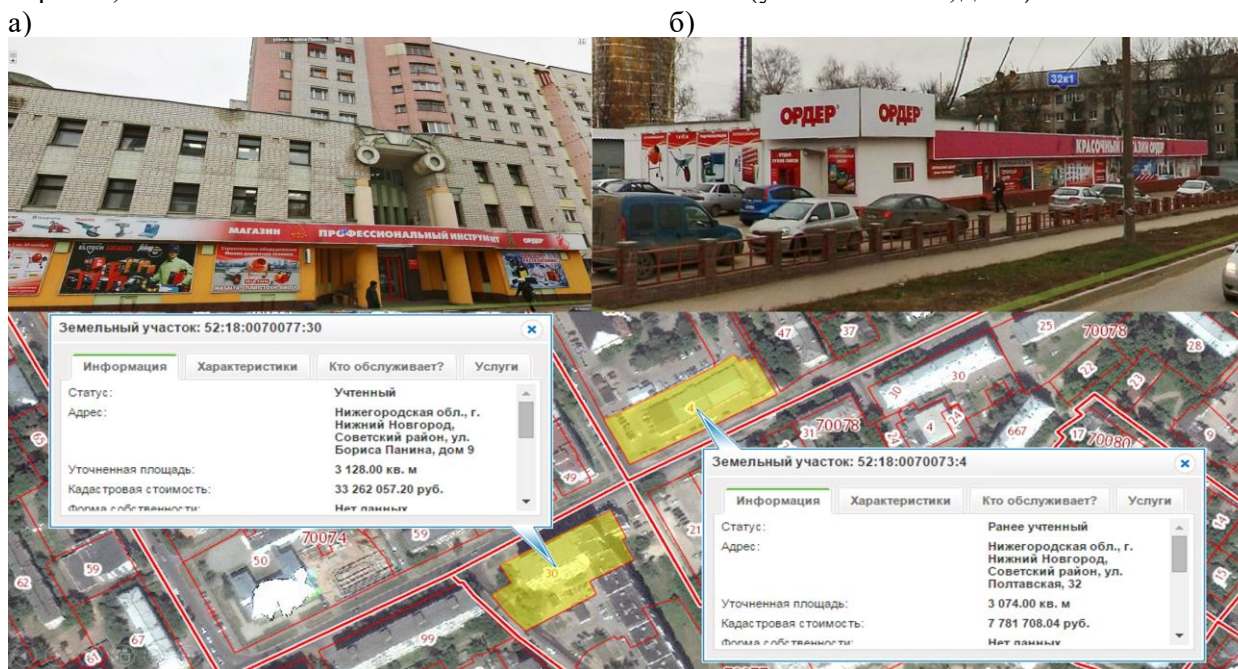


Рис. 1. Пример неравных условий ведения бизнеса

Как следствие, юридическое лицо, зарегистрированное по второму адресу, является плательщиком земельного налога в размере 116,7 тысяч рублей в год, а юридическое лицо, расположенное по первому адресу, экономит на земельном налоге 73,2 тысячи рублей в год.

Рисунок 2 демонстрирует примеры из практики того же города на которых показано размещение административных помещений коммерческого назначения на первом и втором этажах многоквартирных домов, что характерно для абсолютного большинства российских городов и

является массовым явлением. В первом случае (а) в МКД по ул. Богородского д.7 (корп. 1,2,3) площадь нежилых помещений 20 тыс. кв. м – необоснованные послабления в формате земельного налога составили более 607 тысяч рублей, во втором (б) в МКД по ул. Плотникова д.7 площадь нежилых помещений 6,5 тыс. кв. м – почти 800 тысяч рублей. Таким образом, только по этим двум примерам мы видим, что бизнес, размещенный в указанных помещениях, экономит порядка 1,4 млн. руб. в виде земельного налога в год.



Рис. 2. Пример изменения назначения коммерческого объекта на МКД

На рисунке 3 показан пример преднамеренного изменения назначения коммерческого объекта на МКД посредством возведения жилой мансарды над зданием магазина по адресу ул. Бринского, д. 1а (доля жилых помещений – 56%). В результате преобразований сумма земельного налога, не подлежащего уплате в бюджет, составила 59,7 тысяч рублей в год. Тем самым собственник, при прочих равных условиях ведения бизнеса, получил необоснованные преференции.

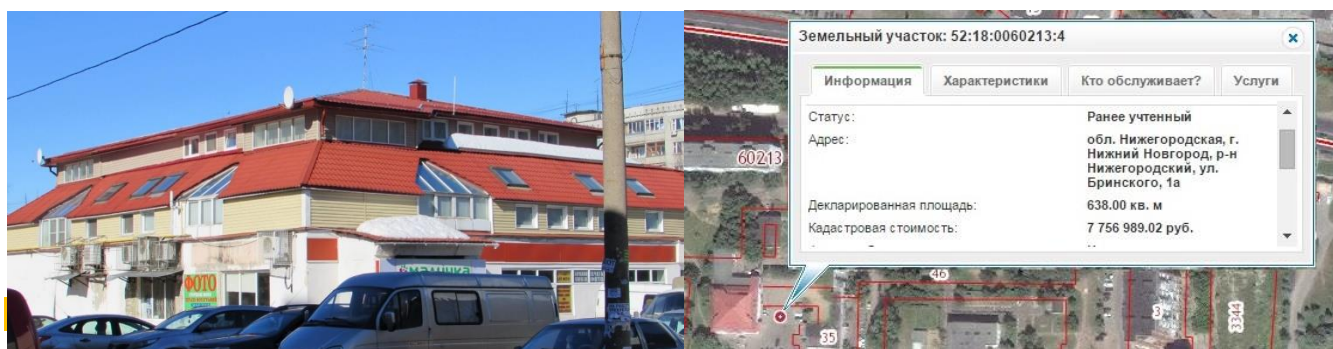


Рис. 3. Пример изменения назначения коммерческого объекта на МКД

Аналогичных примеров немало как в Нижнем Новгороде, так и в других городах. При этом каждый такой случай влечет создание неравных условий ведения бизнеса, дискриминацию конкуренции, недоимки в бюджет (таблица 1).

Таким образом, только для Нижнего Новгорода, сумма расчетного земельного налога по земельным участкам, входящим в состав общего имущества МКД для нежилых помещений составила почти 170,0 млн. руб. и имеет устойчивую тенденцию к росту в силу роста кадастровой стоимости земельных участков городов и расположенных на них объектов недвижимости, а также иных факторов. Как следствие, усиливается и дискриминация в конкурентной борьбе.

Любопытно, что подобная дискриминация может усиливаться и в рамках объявленной кампании по повышению налогов для собственников предметов роскоши. Как известно налоговое законодательство теперь предусматривает повышенное налогообложение объектов недвижимости с кадастровой стоимостью каждого более 300 миллионов рублей, к которым в отдельных случаях могут относиться и нежилые помещения МКД.

Таблица 1.

Расчетный земельный налог по земельным участкам, входящим в состав общего имущества МКД, г. Н. Новгорода¹

Категории помещений МКД	Удельный вес категории в общем составе площадей, %	Кадастровая стоимость, млрд. руб.	Расчетный земельный налог, млн. руб. в год
жилые	93,9	307,8	708,0
нежилые в собственности юридических лиц	1,6	5,2	77,5
нежилые в собственности ИП	1,6	5,1	77,3
нежилые в собственности физических лиц, не являющихся ИП	0,7	2,3	15,3
нежилые в государственной и муниципальной собственности	2,2	7,3	–
ИТОГО:	100,0	327,8	878,0

Предпосылки и практика устранения дискриминации в конкуренции.

Согласно ЖК РФ, общее имущество МКД – это комплекс, отдельные части которого не являются самостоятельными объектами права. Доля в праве общей собственности на общее имущество МКД пропорциональна размеру площади, принадлежащей на праве собственности помещения в МКД. Земельный участок, на котором расположен МКД, как отмечено выше, переходит в общую долевую собственность с момента постановки МКД на государственный кадастровый учет. Налоговая база для исчисления земельного налога в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого налогоплательщика, являющегося собственником данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности. Налогоплательщики, владеющие помещениями в МКД, самостоятельно рассчитывают и уплачивают земельный налог, а также предоставляют налоговую декларацию по земельному налогу.

Налоговые ставки, устанавливаемые в отношении земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, не превышают 0,3% (ст. 394 НК РФ). Но в отношении нежилых помещений, а также помещений, переведенных в нежилой фонд, не только по существу, но, на наш взгляд, и по букве закона, должна применяться ставка земельного налога в размере 1,5%, предусмотренная п. 2 ст. 394 НК РФ, так как они по своему виду разрешенного использования не относятся к жилому фонду [26]. То есть, собственник, расположенного в МКД помещения, должен уплачивать земельный налог исходя из такой же ставки налога, что и собственник отдельно стоящего здания. При этом если земельный участок находится в общей долевой собственности, то для начисления земельного налога в ФНС должны поступить надлежащие сведения из ЕГРН, в частности, размер доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Согласно НК РФ, налогоплательщики обязаны подавать декларации по земельному налогу, в том числе в части земельных участков, на которых расположены МКД. Еще в 2012 году в г. Нижний Новгород, например, был реализован пилотный проект по ряду земельных участков, поставленных на кадастровый учет и занятых МКД, в которых расположены нежилые помещения, принадлежащие налогоплательщикам, на праве собственности [27]. В ходе и по итогам проекта было установлено, что актуальное законодательство позволяет привлекать к уплате земельного налога юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся правообладателями нежилых помещений, расположенных в МКД.

Позднее были внесены надлежащие изменения в ст. 9 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и сегодня сведения об объекте недвижимости (помещении в МКД), вносимые в ЕГРН, уже содержат сведения о «доле площади помещения в общей площади помещений МКД, не относящихся к общему имуществу». Это позволило автоматизировать расчет суммы земельного налога, подлежащей уплате в бюджет

¹ Данные приведены на 2015 год - момент упразднения налогообложения земельных участков, входящим в состав общего имущества МКД.

налогоплательщиками, а также возобновить налогообложение земельных участков в составе общего имущества МКД, земельным налогом для собственников нежилых помещений МКД. Поэтому в случае логичного и предлагаемого нами принятия законодательной поправки о возобновлении налогообложения земельных участков, на которых расположены МКД для собственников нежилых помещений целесообразно также провести инвентаризацию таких земельных участков [28, 29]. На наш взгляд именно на подобные признаки доминирования и недобросовестной конкуренции, обусловленные в данном случае мерами государственного регулирования, включая налогообложение и тарифное регулирование, указывает законодатель в 135-ФЗ.

Таким образом, в итоге законодательной поправки может быть устранена диспропорция при налогообложении в части удержания земельного налога, что обеспечит равные конкурентные условия для рассматриваемых участников товарных рынков.

ВЫВОДЫ

1. Обзор основной проблематики образования земельных участков МКД показал ее многофакторность и недостаточную степень нормативного урегулирования, что негативно влияет на корректность определения налогооблагаемой базы и справедливое взимание земельного налога, а также вызывает неоправданную дополнительную социальную напряженность и снижает уровень политического доверия. Необходимо проведение обоснования внесения соответствующих изменений и дополнений нормативные правовые акты и документы по стандартизации.

2. На основе анализа практики обоснована необходимость оптимизации механизма налогообложения земельных участков, занимаемых МКД. Установлено, что не обеспечены равные условия ведения бизнеса для собственников отдельно стоящих нежилых зданий и собственников встроенных нежилых помещений в составе МКД: земельные участки, входящие в состав общего имущества МКД, не признаются объектами налогообложения при удержании земельного налога. Это создает предпосылки для демпинга и дискриминации конкуренции на товарных рынках.

3. В контексте исследуемого вопроса выполнен анализ ключевых положений 135-ФЗ в части дискриминационных условий доступа на товарный рынок. Особое внимание уделено механизму тарифной дискриминации, предполагающему ручной режим тарифного регулирования, в результате которого, тарифы хозяйствующих субъектов, работающих в сопоставимых условиях, существенно различаются. Меньшие затраты, при прочих равных условиях, позволяют получить большую прибыль, а при необходимости – понизить цену. Доказано, что земельный налог, как и прочие затраты, увеличивает (при наличии) или уменьшает (при отсутствии) расходную базу хозяйствующего субъекта, а значит определяет уровень его доходности и конкурентоспособности.

4. Теоретические предположения подтверждены приведением примеров неравных условий ведения бизнеса на равноценных земельных участках, один из которых, входит в состав общего имущества МКД и освобожден от уплаты земельного налога, а второй – расположен под нежилыми зданиями и соответственно земельным налогом облагается. В результате один является ответственным плательщиком земельного налога, а второй существенно экономит на земельном налоге. Сумма расчетного земельного налога по земельным участкам, входящим в состав общего имущества МКД, является весомой и имеет устойчивую тенденцию к росту в силу роста кадастровой стоимости земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, а также иных факторов. Как следствие, усиливается и дискриминация конкуренции на товарных рынках.

5. В целях устранения диспропорций при налогообложении в части удержания земельного налога и обеспечения равных конкурентных условий для участников товарных рынков предложено законодательно возобновить налогообложение земельных участков в составе общего имущества МКД, земельным налогом для собственников нежилых помещений МКД. Показано, что информационное обеспечение решения данной задачи возможно уже в рамках действующего законодательного регулирования.

6. Реализация предложенных мероприятий позволит кроме всего содействовать решению актуальной задачи пополнения консолидированных бюджетов соответствующих муниципальных образований.

ПЕРСПЕКТИВЫ ДАЛЬНЕЙШИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Затронутые статьей вопросы вскрывают ряд перспективных направлений дальнейших исследований как в части образования земельных участков МКД (обоснование нормативных положений совершенствования порядка ПМТ, кадастровые операции, установление сревитутов и пр.), так и в части справедливого налогообложения с целью снижения рассмотренных признаков дискриминации (обоснование ставок налога, современное информационное взаимодействие и т.д.). Отдельным направлением на наш взгляд должны являться исследования междисциплинарного характера, предполагающие совместное участие в них специалистов разных направлений (градостроителей, кадастровых инженеров, экономистов, юристов и др.).

ЛИТЕРАТУРА

1. Проект стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года, [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/18723>.
2. Федорова, О. С. Строительство: отдельные вопросы налогообложения и учета [Текст] / О.С. Федорова, И. Е. Зыкова, Л. Р. Набиуллина // *Налоги и финансовое право*. – 2020. – № 6. – С. 110-123.
3. Тарарин, А.М. Налогообложение земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома [Текст] / А.М. Тарарин, И.Ю. Кутнич // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2014. – № 4. – С. 61-69.
4. Мишустин, М.В. Администрирование имущественного налогообложения в России. Стратегия развития : монография. [Текст] / М.В. Мишустин. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011. – 367 с.
5. Лепехина, Е.В. Участки под многоквартирными домами: проблемы обложения земельным налогом [Текст] // *Бухучет в строительных организациях*. – 2011. – № 7. – С. 44-50.
6. Пылаева, А.В. Практика применения подходов и методов оценки в определении кадастровой стоимости недвижимости [Текст] / А.В. Пылаева, О.В. Кольченко // *Региональная экономика: теория и практика*. 2015. - № 16 (391). - С. 24-33.
7. Пылаева, А.В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости [Текст] / А.В. Пылаева. - Н. Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. - 175 с.
8. Камынина, Н.Р. Концептуальная модель информационного обеспечения кадастрового учета недвижимости в Российской Федерации [Текст] : автореф. дисс. ... канд. техн. наук. - М.: МИИГАиК, 2013. - 24 с.
9. Проект федерального закона № 1132098-7 «О внесении изменений в статью 451 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и статью 55.25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.», [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1132098-7>.
10. Приказ Минземстроя РФ от 26.08.1998 N 59 «Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».
11. Зинатчина, Г.Ф. Постановление на государственный кадастровый учет земельных участков под многоквартирными домами [Текст] / Г.Ф. Зинатчина // *Экономика и управление в XXI веке: тенденции развития*. 2015. - № 21. - С. 121-125.
12. Горюнова, О. И. Образование земельных участков под многоквартирными домами в существующей застройке на примере, ЗАТО Железнодорожск [Текст] / О. И. Горюнова // *International Agricultural Journal*. – 2021. – Т. 64. – № 4. – DOI 10.24411/2588-0209-2021-10347
13. Трутнев, Э. К. О проектах планировки территорий реновации [Текст] / Э. К. Трутнев // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. – 2020. – № 6 (225). – С. 14-28.
14. Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в Минэкономразвития России, и принимаемых мер (утв. Минэкономразвития России), [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_314301/.
15. Как чиновники ограбили москвичей: новые доказательства. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sputnik-zakata.livejournal.com/67013.html>.

16. Постановление Правительства Москвы от 26.12.2017 N 1089-ПП «Об утверждении Порядка подготовки, согласования и утверждения проектов межевания территории, подготавливаемых в виде отдельного документа, в городе Москве».
17. Подборка наиболее важных документов по запросу «Земельный участок под многоквартирным домом не сформирован (нормативно-правовые акты, формы, статьи, консультации экспертов и многое другое)», [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/law/podborki/zemelnyj_uchastok_pod_mnogokvartirnym_domom_ne_sformirovan/.
18. Федеральный закон от 29.12.2004 г. N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ».
19. СП 473.1325800.2019. Свод правил. «Здания, сооружения и комплексы подземные. Правила градостроительного проектирования».
20. Беляев, В. Л. Национальные особенности и перспективы совершенствования государственного регулирования градостроительного освоения подземного пространства [Текст] / В. Л. Беляев // Экономика строительства и природопользования. – 2021. – № 1(78). – С. 111-121. – DOI 10.37279/2519-4453-2021-1-111-121
21. Ломако, Н. Н. Правовое регулирование отношений между собственниками нежилых помещений и товариществом собственников жилья / Н. Н. Ломако // Вестник Бурятского государственного университета. – 2013. – № 2. – С. 231-234.
22. Зырянов, А. О. Публичный сервитут как альтернатива частному в спорах между собственниками нежилых помещений в МКД и собственниками смежных земельных участков [Текст] / А. О. Зырянов // Актуальные проблемы предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса : сборник научных статей (ежегодник) / Пермский государственный национальный исследовательский университет. – Пермь : Пермский государственный национальный исследовательский университет, 2021. – С. 49-53.
23. Забаева, М.Н. Экономика кадастровой деятельности: учебник [Текст] / М.Н. Забаева. - М.: КноРус, 2022. - 376 с.
24. Указ Президента РФ от 21.12.2017 N 618 «Об основных направлениях государственной политики по развитию конкуренции».
25. Стратегия развития конкуренции и антимонопольного регулирования в Российской Федерации на период до 2030 года (утверждена протоколом Президиума ФАС России от 03.07.2019 № 6).
26. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
27. Тарарин, А.М., Гриневецкий, А.Л., Крылов, С.И. Пути увеличения доходов местных бюджетов от платы за землю по материалам камеральной инвентаризации земель [Текст] // Великие реки 2016 : Тез. докл. научн.-техн. конф. – Н.Новгород, 2016. – С. 387-389.
28. Журба, В.В. Определение земельно-имущественного потенциала территории с использованием геоинформационных технологий [Текст] // Управление развитием территории. – М., 2014. – №2. – С. 72-74.
29. Тарарин, А.М. Предпосылки и опыт проведения полной инвентаризации земель в России [Текст] / А.М. Тарарин, Е.В. Сушкова, М.Н. Забаева // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. - 2020. - Т. 64. - № 6. - С. 692-699. DOI: 10.30533/0536-101X-2020-64-6-692-699.

DEFECTS OF EDUCATION AND TAXATION OF LAND PLOTS OF APARTMENT
BUILDINGS:
AN ASPECT OF COMPETITION

Belyaev V L.¹, Tararin A.M.^{2,3}, Zabaeva M.N.²

¹ National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow

² Moscow State University of Geodesy and Cartography, Moscow

³ Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering, Nizhny Novgorod

Аннотация. The article is devoted to an analytical review of the practice of taxation of land plots owned by business owners in non-residential premises as part of apartment buildings (in the context of this, the problematic issues of the formation of such land plots are considered). A contradiction was revealed in the part of land taxation in cases where economic activity is organized in the premises of detached non-residential buildings and in the specified non-residential premises. Proposals are given to eliminate the revealed contradiction, which creates the preconditions for dumping and discrimination against competition in product markets. Recommendations have been developed for eliminating imbalances in taxation in terms of withholding land tax and ensuring equal competitive conditions for participants in commodity markets. The prospect of further research is revealed.

Ключевые слова: land tax, land formations, apartment buildings, taxation competition.