

Проблема земель общего пользования в СНТ

Речь в этой статье пойдет о землях общего пользования (далее ЗОП), находящихся в коллективной совместной собственности граждан, земельном налоге на ЗОП с таким видом собственности о том, как он исчислялся и уплачивался ранее и как происходит это сейчас на практике и по закону согласно гл.31 Земельный налог НК РФ.

Почему коллективная совместная, а не совместная собственность, которая предусмотрена ГК РФ. Для этого надо вернуться в недалекие 90-е годы ,когда началась повальная приватизация. Большинство садовых объединений, которым были выделены земельные наделы на разных правах владения , воспользовались таким правом приватизировать земельные участки. Личные участки граждан закрепили за каждым гражданином с получением свидетельства о собственности индивидуально для каждого, ЗОП оформили в соответствии со ст. 8 Земельного кодекса РСФСР, который на то время имел

юридическую силу, а именно ст. 8 указывала кому можно оформить в собственность земельные наделы с такой юридической формой содержания, включая и земли общего пользования садоводческих товариществ.

«земельные участки могут принадлежать гражданам на праве коллективной совместной собственности без определения для каждого из них конкретной земельной доли. В коллективную совместную собственность граждан могут быть переданы земли колхозов, других кооперативных сельскохозяйственных предприятий, акционерных обществ, в том числе созданных на базе государственных сельскохозяйственных предприятий, и земли общего пользования садоводческих товариществ - по решению общих собраний этих предприятий, кооперативов и товариществ. Земли общего пользования садоводческих товариществ передаются им бесплатно и разделу не подлежат.» (ст.8 ЗК РСФСР) Земельные участки, зарегистрированные в соответствии с Земельным Кодексом РСФСР принадлежат гражданам, а ни в коей мере ни юридическому лицу. Свидетельство имеющиеся в

наличии у садового товарищества, подтверждает наличие права на земельный участок у граждан. То что написано с аббревиатурой СТ, это юридическая ошибка или безграмотность чиновников (как ни назови), но тем не менее это накладывает свои определенные отпечатки а иногда и трудности, но не исключает право собственности граждан.

С введением нового Земельного Кодекса РФ, какие документы сегодня имеют юридическую силу равную с регистрацией в ЕГРП. В федеральном законе 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» который принят 25 октября 2001 года есть п. 9 ст. 3. В котором говорится "Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в Едином

государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним выданные после введения в действие федерального закона от 21 июня 1997 года № 122-ФЗ «О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 года No 219 «Об утверждении правил введения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним», свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года No 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», а также государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17 сентября 1991 года «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного)

пользования землей, свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения».

Форма документа, удостоверяющего право на землю, менялась несколько раз, но всегда выданные ранее документы признавались действительными и сохраняли свою юридическую силу. Действует или нет ранее выданный документ нужно определять по 2-м критериям

а) форма документа должна быть утверждена нормативным актом; б) документ должен быть выдан в период, когда его разрешалось выдавать. Посмотрим, что из выше перечисленных документов имеют юридическую силу 1.Свидетельство на право собственности на землю, утвержденное постановлением правительства РФ от 19 марта 1992 года за номером 177, выдавалось до 27 октября 1993 года. Новая форма свидетельства на право собственности на землю утверждена указом президента РФ No 1767 от 27 октября 1993 года и выдавалась до вступления в действие в регионах

России федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В некоторых субъектах РФ этот закон вступил в действие 1 января 2000 года, так как процесс создания учреждений юстиции (регистрационных палат) для регистрации прав затянулся на два года.

2.Свидетельство о праве бессрочного (постоянного) пользования землей; свидетельство на право пожизненного наследуемого владения землей; договор аренды земельного участка

утверждены постановлением правительства РФ от 19 марта 1992 года за номером 177 и выдавались до вступления в действие в конкретном регионе федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с этим федеральным законом права на землю удостоверяются 3.Свидетельством о государственной регистрации прав, выдаваемые учреждениями юстиции (регистрационными палатами)

Ниже приведены ссылки на законодательство, которое указано выше и из которых следует, согласно каких документов закреплялось право на

землю за гражданином или юридическим лицом, и которые имеют равную юридическую силу с гос. регистрацией в ЕГРП. <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=117;fld=134;dst=4294967295>
<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=399;fld=134;dst=100014>

Из Федерального закона № 122-ФЗ «о государственной регистрации недвижимости» (п.1 ст. 6.) так же видим, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Именно по желанию самих граждан, а не по воле ФНС, ФРС и прочих. Это касается не только участков, которые в собственности, но и находящиеся на другом вещном праве. Исходя из выше изложенного, следует, что земля

принадлежит гражданам на праве коллективной совместной собственности, свидетельства о регистрации права собственности, которых сегодня имеют равные права с регистрацией в ЕГРП.

Хотя Гражданский и Земельный кодексы, не предусматривают наличие такой собственности, а только совместную и долевую это не значит, что ваши земельные наделы вне закона. См. выше ФЗ № 137-ФЗ.

Нужно ли менять старое свидетельство с формой собственности коллективная совместная. Нет, не стоит и даже опасно, принимая решение о переоформлении земель общего пользования из коллективной совместной собственности в собственность юридического лица, каждый гражданин-садовод отказывается от своей доли в общем имуществе товарищества и передает ее в собственность юридического лица. Объединение граждан - коллектив это одни права, а организация – юр. лицо другие.

Именно юридическое лицо легкая добыча рейдеров. Почему нельзя зарегистрировать ЗОП или получить новое свидетельство взамен старого образца, как указано в ГК РФ - совместную или

долевую собственность. Потому, что нормы ФЗ №66-ФЗ после принятия закона № 93-ФЗ от 30.06.2006, предусматривают оформление ЗОП только на юридическое лицо в соответствии со ст.14 указанного закона, земельные участки, относящиеся к имуществу общего пользования, предоставляются садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению как юридическому лицу в собственность. Поэтому если вы захотите переоформить сегодня надел получите, только собственность юр.лица, т.е. то, что я писала выше самолично отдадите ЗОП организации юридическому лицу, а не объединению граждан. Что плохого, если граждане собственники ЗОП решили передать свои земли в частную собственность юридического лица. Передавая земли в собственность юридического лица, вы навсегда привязываете себя к членству, тем самым лишаясь собственности. Если вы выходите из членов по своему желанию или вас исключают по решению ОС, то вы уже не будете иметь свое влияние на судьбу ЗОП, так как вы уже не являетесь членами объединения. Если

же ЗОП остаются в совместной собственности граждан, то выходя из членов объединения, вы все равно остаетесь собственником ЗОП до тех пор, пока вы являетесь владельцем своего индивидуального участка, Пока вы не совершили условий по сделкам (например продажа, дарение, наследство) , т.е. пока у вашего ЗУ не появился новый хозяин, к которому по закону перейдет ваша доля в ЗОП и личный участок, и который в последующем будет оплачивать земельный налог на часть отошедшей ему доли в ЗОП и за личный участок. Абзац пункта 4 статьи 14 ФЗ №66-ФЗ о закреплении земель общего пользования за юридическим лицом противоречит Конституции РФ согласно которой, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться

им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем. (ст. ст.30 и 35) Верховенство Конституции и основанных на ней федеральных законов является одним из важнейших принципов всего конституционного

права, а следовательно, и всего законодательства в России. Акты, не соответствующие Конституции, подлежат отмене в установленном порядке. В случае явного противоречия между Конституцией и законом исполнению подлежит Конституция. Это - важнейшее выражение ее верховенства (Ст.4) Теперь рассмотрим как должны начислять земельный налог ФНС на коллективную совместную собственность и почему они так старательно продолжают истребовать оплату земельного налога с юр.лица.

Для этого вернемся опять к Налоговому Кодексу гл.31.ст.392 в которой говорится об особенностях определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности.

Несмотря на то, что земельному налогу исполнилось 5 лет т.е. с тех пор как вступила в силу гл. 31 НК РФ «земельный налог», практически ничего не изменилось. ФНС принципиально (потому что ей так удобно) ссылаясь на то, что юридическое лицо собирает членские взносы и за счет их производит оплату. Так же истребует декларации по земельному налогу с юридического лица, хотя это и не

правомерно, тем самым избавляя себя от хлопот, а граждан толкает в долговую яму. Председатели же по старинке не отказываются от противоправных действий и несут поголовно декларации от юр.лица (организации) у которого данной базы для начисления не существует, так как нет собственности, а значит и нет начисления налога. Все это налагает определенные последствия такие как незаконное начисление штрафов за своевременно не представленные декларации и начисление пеней за не уплаченный вовремя земельный налог.

Почему продолжают начислять по старинке. Для этого вспомним, как начислялся налог на землю до вступления гл.31 НК РФ. В соответствии с Законом РФ от 11.10.91 N 1738-1 "О плате за землю (ст. 6), земельный налог за участки в границах сельских населенных пунктов и вне их черты, предоставленные гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота, взимается со всей площади земельного участка по средним ставкам налога за земли сельскохозяйственного назначения административного района.

Из закона видим, что начисление земельного налога производится со всей площади земельного участка кооператива и товарищества, в т.ч. и с площадями земель общего пользования. Принимались так же местные законы о плате на землю в которых было прописано, что члены садоводческих, товариществ после выдачи свидетельств на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, пользования земельными участками могут уплачивать земельный налог через правления кооперативов, товариществ, для чего правления представляют решения общего собрания членов кооператива, товарищества о централизованной уплате земельного налога и расчеты земельного налога (включая земельные участки членов кооперативов, товариществ) государственным налоговым инспекциям того административного района, на территории которого находятся земельные участки указанных кооперативов и товариществ, и уплачивают налог в соответствующий местный бюджет." Если члены объединений, указанных выше имеют документы, удостоверяющие право собственности на земельный участок, земельный налог

исчисляется каждому из них налоговыми органами, и каждый член объединения уже тогда должен был уплачивать налог самостоятельно. Выплаты производились юридическим лицом, поэтому возмещение каких-либо расходов юридического лица их членами в виде уплаты взносов не может рассматриваться в качестве уплаты налога." Задолженность по налогу фактически остается за гражданином. Членские взносы по своей структуре согласно ст.1 ФЗ №66-ФЗ являются собственностью юридического лица, поэтому любые выплаты за счет членских взносов считаются выплатами юридического лица, а значит не списывают задолженность с гражданина. Поэтому если принимались такие решения общим собранием, то их следует отменить в обязательном порядке. Последствия такой оплаты в будущем не заставят себя ждать. Если юридическое лицо ликвидируют например за долги, то земли заберут в первую очередь если даже они и находились в собственности граждан, НО земельный налог УПЛАЧИВАЛО много лет ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО, а не граждане сосособственники ЗОП. Соответственно суд имеет

право принять это во внимание. Что изменилось с принятием гл.31 Земельный налог, для этого обратимся к Налоговому кодексу Кто является налогоплательщиком п. 1. ст. 388 налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, обладающие земельными участками, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения. Что является объектом налогообложения Согласно п. 1. Ст. 389 объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог. Определены налогоплательщики и земли, которые облагаются земельным налогом. Определяем базовый элемент, т.е. согласно п. 1 ст. 390, рассматриваемой главы налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения в соответствии со Ст. 389 настоящего Кодекса. п.2. этой же ст. говорит, что Кадастровая стоимость

земельного участка определяется в соответствии с земельным кодексом РФ. Определили, что базой для налогообложения являются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования (городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга), на территории которого введен налог и кадастровую стоимость ЗУ, которая определяется согласно Земельного кодекса.

Если обратимся к п. 1 ст. 391, который определяет налоговую базу, то увидим, что она очень сильно разнится с определением, в Законе РФ "О плате за землю", где налогооблагаемой базой являлся весь землеотвод, включая личные участки граждан со ссылкой предоставленных для садоводства. Согласно пункта 1 ст. 391 НК РФ налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка отдельно и зависит от его кадастровой стоимости.

А в п.2. налоговая база определяется так же отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, которыми налогоплательщиками признаются разные лица. Определили, что качестве объекта налогообложения выступает земельный участок, а

налоговая база определяется как кадастровая стоимость этого участка. Налогоплательщики юридические лица определяют налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного кадастра недвижимости о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования. Это значит, что сами заполняют декларацию, и самостоятельно предъявляют ее в налоговые органы согласно срокам определенным в гл.31 НК РФ.

Если юридическое лицо согласно установленным срокам не предоставил декларацию, да еще и вовремя не успел уплатить налог, то налоговые органы обязаны начислять штрафы и пени.

В отличие от юридического лица согласно ст. 397 физические лица, уплачивают налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления направленного налоговым органом. Только после получения на руки гражданин сможет уплатить земельный налог и никак иначе. Из п.2 этой статьи следует, что налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей совместной собственности, определяется

для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в равных долях. Внимание: ст. 397 гл. 31 НК РФ дополнена нормой о том, что направление налогового уведомления по земельному налогу физическому лицу допускается не более чем за три налоговых периода, предшествующих календарному году его направления. Ранее аналогичная норма содержалась в статье 17 Закона РФ "О плате за землю", который не применяется после вступления гл.31 «Земельный налог» НК РФ. В связи с тем, что налоговые органы за всё время действия главы 31 НК РФ не проявляли должной расторопности и по многим земельным участкам своевременно не начисляли земельный налог, возникла правовая неопределённость о предельном сроке для привлечения налогоплательщиков к уплате земельного налога за предшествующие налоговые периоды. Теперь эта неопределённость устранена. Не более 3-х лет.

Напомню, что согласно пункту 4 статьи 57 НК РФ обязанность по уплате земельного налога (а также налога на имущество физических лиц и транспортного налога) возникает у

налогоплательщика не ранее даты получения налогового уведомления. Поэтому, если налоговый орган не направляет налогоплательщику налоговые уведомления (причины такого бездействия правового значения не имеют), никакой задолженности по уплате налога, пеней и штрафов у налогоплательщика в связи с данным обстоятельством не образуется.

НО если владелец участка долгое время его не регистрирует, то это считается уклонением от уплаты земельного налога. В Письме Минфина России от 24.05.2007 № 03-05- 07-02/57 разъясняется, что в случае отсутствия правоустанавливающих документов надо обратиться в территориальный орган Росрегистрации для оформления права на фактически используемый участок в законном порядке. При этом факт отсутствия государственной регистрации соответствующих прав на земельный участок, не является основанием для освобождения налогоплательщика от уплаты земельного налога. Более того, если земельные участки долго не регистрируются, то такие факты в соответствии с действующим законодательством рассматриваются как

уклонение от уплаты налога со всеми вытекающими отсюда последствиями – налоговой ответственностью по ст. 122 НК РФ (Письмо Минфина России от 29.12.2007 № 03-05-05-02/82). Президиум ВАС подтверждает позицию, что отсутствие документа о праве пользования землей, получение которого имеет заявительный характер, не свидетельствует о том, что фактический землевладелец (землепользователь) не является плательщиком земельного налога (постановления от 12.07.2006 № 11403/05, № 11991/05). Впоследствии данная позиция находила свое отражение при рассмотрении споров на уровне федеральных арбитражных судов – постановления ФАС ЗСО от 11.03.2008 № Ф04-1521/2008(1742- А27-26), ФАС СЗО от 21.02.2008 № А56- 19016/2007, ФАС ВСО от 28.11.2007 № А19-4107/07- 43-Ф02-8860/07, ФАС ПО от 07.08.2007 № А57-

14463/2006. Пункт 1 ст. 3 Налогового кодекса РФ (НК РФ) предусматривает обязанность каждого лица уплачивать законно установленные налоги и сборы. Для того чтобы налогоплательщик выполнял эту обязанность, законодатель должен четко

определить все элементы налогообложения, а именно: объект налогообложения, налоговую базу, налоговый период, налоговую ставку, порядок исчисления налога, порядок и сроки его уплаты согласно п. 6 ст. 3 и п. 1 ст. 17 НК РФ. Все неустраняемые сомнения, противоречия и неясности актов законодательства о налогах и сборах толкуются в пользу налогоплательщика (п. 7 ст. 3 НК РФ). Пункт 4. Ст. 391 поясняет, что налоговая база для каждого налогоплательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы органами, осуществляющими кадастровый учет, ведение государственного кадастра недвижимости и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Еще раз напоминаю, что если налоговый орган именно по этой причине не направляет налогоплательщику налоговые уведомления (причины такого бездействия правового значения не имеют), никакой задолженности по уплате налога, пеней и штрафов у налогоплательщика в связи с данным обстоятельством не образуется.

Основание п.4. ст.391 и п.4. ст. 397 Можно ускорить это событие, тем, что граждане подают в налоговые органы заявление с приложением копий документов на земельный участок (договор купли-продажи, договор дарения, свидетельство право на наследование и другие правоустанавливающие документы). Обязанность гражданина заплатить в бюджет указанные налоги возникает только после получения уведомления из ИФНС (п. 4 ст. 57 Налогового кодекса РФ). В письме Минфина России от 2 декабря 2008 г. No 03-05-04-02/71, которое Федеральная налоговая служба довела до сведения ИФНС письмом от 17 декабря 2008 г. No ШС-6-3/935@, также уточняется срок уплаты налога. Он должен составлять не менее одного месяца со дня получения налогоплательщиком уведомления (п. 6 и 8 ст. 58 Налогового кодекса РФ). Это правило действует и для случаев, когда инспекторы направили уведомление с опозданием. Исходя из толкования Налогового кодекса (п.2 ст.392 гл.31 Земельный налог) следует, что за земли находящиеся в совместной собственности налог гражданами уплачиваются согласно

налоговым уведомлениям, которые им направила ФНС. Граждане получают налоговые уведомления на уплату авансовых платежей в течение календарного года, а по его окончании на уплату оставшейся части годовой суммы земельного налога.

Сроки уплаты налога устанавливаются в каждом муниципальном образовании При получении налогового уведомления обратите внимание на правильность указания в уведомлении площади земельного участка, соответствия доли указанной в правоустанавливающих документах и в налоговом уведомлении, ФИО собственника, землевладельца или землепользователя

Налог садовода согласно всех перечисленных правил должен выглядеть примерно так: Налог на индивидуальный участок кадастровый No 001 = 180 руб.

Налог на ЗОП кадастровый No 002 = 9 рублей. Итого следует к уплате за 2009 год по сроку = 189 рублей. Пример 1. Собственник личного участка, кадастровая стоимость которого составляет 120 000 руб., а ставка земельного налога - 0,15%.

Кадастровый No 001 Расчет суммы земельного налога следующий: $120\,000 \times 0,15 : 100 = 180$ руб. или $(120\,000 \times 0,15 \%) = 180$ руб Пример 2. По участкам, находящимся в совместной собственности, налоговая база определяется для каждого из

налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, в РАВНЫХ ДОЛЯХ. (НК РФ) Для примера предположим, что объединение состоит из 4-х человек являющимися сосособственниками ЗОП (Иванов, Петров, Сидоров, Гаврилов) Кадастровая стоимость земельного участка составляет 24 000 руб. кадастровый No 002 Налоговая база определяется в части доли, закрепленной за: Ивановым: 24 000 руб. x 25% = 6 000 руб.; кадастр. No 002 Петровым: 24 000 руб. x 25% = 6 000 руб.; кадастр. No 002 Сидоровым: 24 000 руб. x 25% = 6 000 руб.; кадастр. No 002 Гавриловым: 24 000 руб. x 25% = 6 000 руб.; кадастр. No 002

Сумму земельного налога следует уплатить из расчета применяемой налоговой ставки за земли, (для садоводческих, огород, и дачных) 0,15% в части доли земельного участка, закрепленной за: Ивановым: 6 000 руб. x 0,15% = 9 руб.; Петровым: 6 000 руб. x 0,15% = 9 руб.; Сидоровым: 6 000 руб. x 0,15% = 9 руб.; Гавриловым: 6 000 руб. x 0,15% = 9 руб.;

Почему раздельный расчет сумм на ЗОП и личный участок Разные кадастровые номера на ЗОП и личные участки граждан, а иногда может быть и разная кадастровая стоимость.

Если же продолжать платить «котловым методом» т.е. согласно поданной декларации от имени юридического лица, то это повлечет задолженность по уплате земельного налога у гражданина. Плательщиком, а значит и собственником этих средств, как имущества будет являться СНТ- юр. лицо.(об этом я уже писала выше).

НО НК РФ так же указывает в частности в статье 8, что под налогом понимается обязательный, индивидуально безвозмездный платеж, взимаемый с организаций и физических лиц в форме ОТЧУЖДЕНИЯ принадлежащих им на праве

СОБСТВЕННОСТИ, хозяйственного ведения или оперативного управления ДЕНЕЖНЫХ средств в целях финансового обеспечения деятельности государства и (или) муниципальных образований. Таким образом, налог - это изъятие части имущества, принадлежащего налогоплательщику, а не третьим лицам. (СНТ здесь выступает в качестве третьего лица).

Еще раз напомним: из пункта 1 ст.45 НК следует, что налогоплательщик обязан самостоятельно исполнить обязанность по уплате налога, если иное не предусмотрено законодательством о налогах и сборах. Под налоговым законодательством подразумевается НК РФ.

Кто же должен уплачивать земельный налог на ЗОП в совместной собственности. Как уже говорилось выше, граждане выплачивают налог и авансовые платежи по налогу на основании налогового уведомления, направленного налоговым органом.

Из всего сказанного следует, что земельный налог за земли общего пользования, находящиеся в общей совместной собственности граждан объединения (членов объединения и не являющимися таковыми, но земли ранее были

предоставлены и на их долю) подлежит уплате физическими лицами – гражданами этого объединения (как членов так и не членов такого объединения)

Предоставление Декларации по земельному налогу и его оплата СНТ в случае ЗОП, находящихся в коллективной совместной собственности, неправомерно. В обязанности юридического лица НК РФ не вменяется оплата земельного налога за налогоплательщика гражданина.

НК РФ не возлагает по земельному налогу функций налогового агента. Только агенты,

признанные согласно НК РФ считаются таковыми. Согласно ст.24 НК РФ налоговыми агентами признаются лица, на которых в соответствии с НК РФ возложены обязанности по исчислению, удержанию у налогоплательщика и перечислению в соответствующий бюджет (внебюджетный фонд) налогов.

Из этого следует, что налоговыми агентами могут быть как юридические, так и физические лица. Обязанности налогового агента могут быть возложены только на те, организации или физические лица, которые являются источниками выплат средств налогоплательщику, то есть от

которых налогоплательщик получает доход. Причем эти обязанности могут быть возложены на источник выплаты только законодательством о налогах и сборах. (В нашем случае НК) В частности, обязанности налогового агента не могут возлагаться на лицо на основании каких-либо нормативных актов, писем министерств и ведомств. Удержание налога производится из выплачиваемых налогоплательщикам денежных средств, а обязанность по перечислению удержанного налога — за счет средств налогоплательщиков. Приведу примеры таких наиболее распространенных выплат с участием налогового агента. Это выплата заработной платы физическому лицу (налоговый агент по уплате налога на доходы физических лиц — (НДФЛ), В платежном поручении в правом верхнем окошечке предусмотрен код налогового агента. (02) Выплата дивидендов организациями (налоговый агент по уплате налога на прибыль организаций) Выплаты связанные с арендой государственного или муниципального имущества (налоговый агент

по уплате НДС). Как видим на практике в соответствии с НК их не так-то и много. Садоводческие объединения могут выступать в роли агента только в части уплаты НДФЛ, так как НК дает прямое указание на это. Что касается земельного налога, то по закону у него нет прав налогового агента, и как третье лицо он тоже не имеет права участвовать в оплате налога, так как налог - это изъятие части имущества, принадлежащего налогоплательщику, а не третьим лицам, о чем я уже писала выше. Для любого суда незаконность оплаты земельного налога таким способом будет очевидна. Тем более, по обращению суды признают незаконность требований налоговых органов оплаты земельного налога и предоставления деклараций юридическим лицом, когда налогоплательщиками по зем. налогу на ЗОП являются физические лица в соответствии с НК РФ. Что нужно сделать, что бы налоговые органы взимали налог с ЗОП, находящихся в коллективной совместной собственности с каждого гражданина, а не с юридического лица. Нужно обратиться в свою налоговую службу по

месту нахождения объединения, зарегистрированного в качестве юр.лица с письмом, в котором следует сообщить, что ЗОП принадлежат гражданам на праве совместной собственности и попросить их на основании свидетельства на ЗОП и согласно гл.31 Земельный налог НК РФ производить начисление земельного налога, на каждого владельца личного участка. Приложить копию свидетельства на ЗОП, список граждан, являющихся сособственниками ЗОП. ФНС сама начисляет налог и рассылает налоговые уведомления. Каждый обратившийся в ФНС налогоплательщик имеет право получить консультацию и помощь в письменном виде. Председателю нужно прекратить подавать декларации иначе начисление налога будет происходить в соответствии с декларацией. Задолженность будет числиться за юр.лицом согласно этой декларацией, а за гражданами в соответствии с ЗК РФ и НК РФ. Дополнять бухгалтерскую и налоговую отчетности, сопроводительным письмом, в котором обязательно сообщать, что на балансе организации отсутствуют земли, ЗОП столько то га находятся в

собственности садоводов - физических лиц. Если этого не сделать, то ФНС будет и

дальше продолжать с вас требовать декларации и начислять налог.

Что следует предпринять, если в налоговых органах до сих пор нет документов, затерялись при передачи в или вообще не были переданы регистрирующими органами. Если вы сделали запрос в налоговые органы и получили ответ, что каких-то документов нет в наличии, то следующим этапом пишете запрос в Роснедвижимость. Нужно приложить ксерокопии паспорта, правоустанавливающие документы на землю, в заявлении указать причины по которым вы обратились в орган. Будет лучше, если председатель сам сделает все запросы начиная с налоговой и дальше. Это значительно ускорит сбор документов и начисление земельного налога. А как уплачивать земельный налог на ЗОП, находящиеся на праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения Что касается ЗОП, которые находятся на праве

постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, то за них начисление земельного налога производит объединение - юридическое лицо, как и прежде из членских взносов согласно утвержденной сметы ОС в которой обязательно должна присутствовать графа Земельный налог.

Татьяна Савенкова, консультант Общественной приемной
www.forumhouse.ru/threads/54460/