

**Keywords:** taxation, property, real estate object, property tax, Tax Code of the Russian Federation, organization, individual.

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

НАЗАРКО Юлия Сергеевна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: nazarkoyulya77@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

NAZARKO Julia Sergeevna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: nazarkoyulya77@mail.ru

УДК 336.226.212.1

## ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ УКЛОНЕНИЮ ОТ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

**В.В. Карцева, Д.О. Токарева**

© Карцева В.В., Токарева Д.О., 2025

**Аннотация.** Статья посвящена вопросу уклонения от налогообложения недвижимости. Рассмотрены понятия налога, уклонения от налогообложения. Выделены виды данных уклонений и наказания за них. Указан ряд мер, которые направлены на противодействие названному выше уклонению.

**Ключевые слова:** налог, налогообложение, недвижимость, уклонение, налоговое преступление, налогоплательщик.

Налоги играют очень важную роль в развитии современного общества, так как являются основой поступлений в бюджет страны. Уклонение от налогообложения – это одна из самых серьезных проблем, угрожающая финансовой стабильности государства и исполнению им своих функций. Проблема неуплаты налогов актуальна для всех стран мира, в том числе и для России. Бюджеты недополучают значительные

суммы, и одной из приоритетных задач налоговых органов является обеспечение полноты поступлений денежных средств в бюджет. Последнему способствует принятие различных мер, направленных на противодействие уклонению от налогообложения [6].

Согласно ст. 8 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ), под налогом понимают обязательный индивидуальный 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.

Сбор – это обязательный взнос, который взимается с организаций и физических лиц и уплата которого выступает одним из условий совершения в отношении плательщиков сборов государственными органами, органами местного самоуправления, иными уполномоченными органами и должностными лицами юридически значимых действий, включая предоставление определенных прав или выдачу разрешений (лицензий), либо уплата которого обусловлена осуществлением в пределах территории, на которой введен сбор, отдельных видов предпринимательской деятельности [2].

Участниками отношений, регулируемых законодательством о налогах и сборах, являются:

- 1) организации и физические лица, признаваемые в соответствии с НК РФ налогоплательщиками, плательщиками сборов, плательщиками страховых взносов;
- 2) организации и физические лица, признаваемые (согласно НК РФ) налоговыми агентами;
- 3) налоговые органы (федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, и его территориальные органы);
- 4) таможенные органы (федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области таможенного дела, подчиненные ему таможенные органы Российской Федерации) [2].

Плательщики налога на недвижимое имущество – это собственники жилых и нежилых объектов на территории России. Проживание в квартире или доме (даже на праве аренды) не влияет на обязанность уплаты налога. Плательщиком налога признается тот, кому объект недвижимости принадлежит на праве собственности согласно правоустанавливающим документам.

Неиспользование объекта недвижимости не освобождает от обязанности платить налог на него.

Размер налога не зависит от способа приобретения собственником объекта недвижимости (купля-продажа, ипотека, наследство, дарение,

приватизация). Как только оформляется право собственности, появляется обязанность платить налог.

Иностранные граждане, если в их собственности находится недвижимость, также обязаны платить налог (независимо от их присутствия в стране в налоговый период).

Если собственником имущества является несовершеннолетний ребенок, то обязанность уплаты налогов переходит на родителей или опекунов.

В ст. 401 НК РФ прописан перечень имущества, облагаемого налогом. Налогообложение имущества физических лиц распространяется только на объекты недвижимости. К таким объектам, согласно ст. 130 ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

Недвижимое имущество, облагаемое налогом: жилой дом, в том числе на земле для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства; квартира, комната; гараж, машино-место; единый недвижимый комплекс (комплекс зданий и сооружений, которые юридически и технологически нельзя разделить, – завод, железная дорога и т. п.); объект незавершенного строительства; иные здания, строения, сооружения, помещения.

Общедомовая собственность многоквартирных домов (лестничные клетки, технические этажи, придомовая территория и т. п.) налогом на имущество не облагается, так как ее стоимость включена в стоимость квартир [8].

Развитие цифровых технологий и сложность налогового законодательства чреваты тем, что появляются различные схемы и методы уклонения от налогообложения, а это, в свою очередь, ведет к сокращению бюджета государства. Иными словами, схемы уклонения от налогообложения представляют собой совокупность механизмов и методов, применяемых разными субъектами для снижения своей налоговой нагрузки. Пробелы в законодательстве, сложность законодательства, финансовые манипуляции – все это вызывает возникновение схем уклонения от уплаты налогов.

Неуплата налогов грозит серьезными последствиями независимо от причин, побудивших людей к совершению данного действия [5].

Согласно российскому законодательству, за любое уклонение от налогов следует наказание. Рассмотрим виды уклонения.

#### *Неумышленное уклонение*

Согласно ст. 122 НК РФ, за неуплату или неполную уплату сумм налога (сбора, страховых взносов) в результате занижения налоговой базы (базы для исчисления страховых взносов), иного неправильного

исчисления налога (сбора, страховых взносов) или других неправомерных действий (бездействия), если такое деяние не содержит признаков налоговых правонарушений, предусмотренных ст. 129.3 и 129.5 указанного кодекса, взыскивается штраф в размере 20 % от неуплаченной суммы налога (сбора, страховых взносов) [2].

#### *Умышленное уклонение*

Согласно ст. 122 НК РФ, при неуплате или неполной уплате сумм налога (сбора, страховых взносов) в результате занижения налоговой базы (базы для исчисления страховых взносов), иного неправильного исчисления налога (сбора, страховых взносов) или других неправомерных действий (бездействия), совершенных умышленно, следует взыскание штрафа в размере 40 % от неуплаченной суммы налога (сбора, страховых взносов) [2].

#### *Неуплата в крупных размерах*

Согласно ст. 198 Уголовного кодекса РФ, уклонение физического лица от уплаты налогов, сборов и (или) физического лица – плательщика страховых взносов от уплаты страховых взносов путем непредставления налоговой декларации (расчета) или иных документов, представление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах является обязательным, либо путем включения в налоговую декларацию (расчет) или подобные документы заведомо ложных сведений, совершенное в крупном размере, наказывается штрафом в размере от 100 тыс. до 300 тыс. руб. или в размере заработной платы либо иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо принудительными работами на срок до одного года, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до одного года [3].

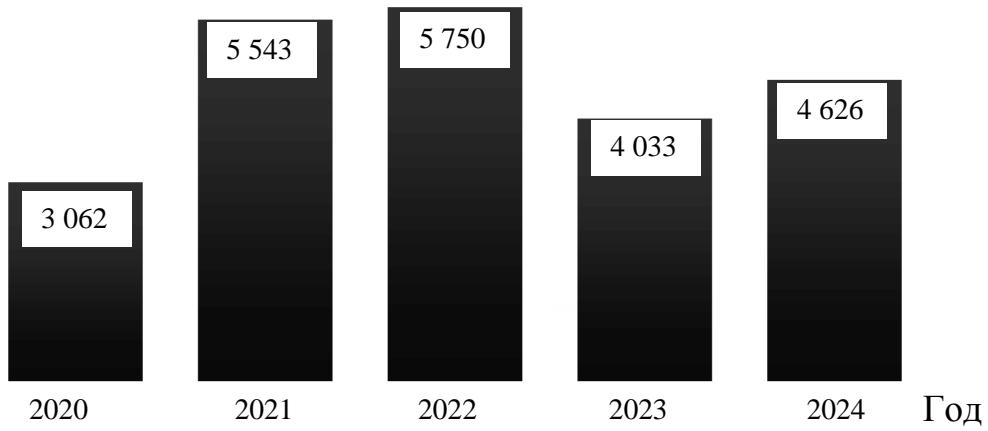
#### *Неуплата в особо крупных размерах*

Согласно ст. 198 Уголовного кодекса РФ, уклонение физического лица от уплаты налогов, сборов и (или) физического лица – плательщика страховых взносов от уплаты страховых взносов путем непредставления налоговой декларации (расчета) или иных документов, представление которых в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах является обязательным, либо путем включения в налоговую декларацию (расчет) или такие документы заведомо ложных сведений, совершенное в особо крупном размере, наказывается штрафом в размере от 200 тыс. до 500 тыс. руб. или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от 18 месяцев до трех лет, либо принудительными работами на срок до трех лет, либо лишением свободы на тот же срок [3].

Два последних проступка считаются уголовными. Сроки давности по ним составляют два года. Если нарушитель скрывается от следствия или

уплаты штрафа, то сроки приостанавливаются (ст. 78 Уголовного кодекса РФ) [9].

Динамика налоговых преступлений за последние пять лет представлена на рисунке.



Количество налоговых преступлений за 2020–2024 гг.

Согласно рисунку, в 2020 г. количество выявленных преступлений составило 4 872, что на 8,2 % больше, чем в 2019 г. В 2021 г. в России было зафиксировано 5 543 налоговых преступления, что на 13,8 % больше, чем годом ранее. Число налоговых преступлений в 2022 г. – 5 750 случаев, что на 12,9 % больше, чем в 2021 г. [10]. В 2023 г. было выявлено 4 033 налоговых преступления [4]. В 2024 г. количество выездных налоговых проверок сократилось и составило 4 736, причем в 4 626 случаях были обнаружены нарушения [16].

Проанализировав данные из сети «Интернет», мы разработали ряд мер противодействия уклонению от налогообложения. Коротко скажем о них.

Необходимо усилить личную ответственность граждан за рассматриваемое деяние путем принятия социальных программ, в ходе которых будут разъясняться последствия данного деяния.

Многие люди «не видят» и не знают, куда уходят налоги, поэтому целесообразно было бы сформировать у населения убежденность в правильности налогообложения с учетом пожеланий граждан, касающихся распределения государственного бюджета.

Действующее законодательство постоянно меняется, что осложняет борьбу с неуплатой налогов. Необходимо совершенствовать налоговое администрирование, упрощать бухгалтерский учет.

Следует совершенствовать систему контроля над налогоплательщиками. Новая, эффективная система такого контроля поможет обнаружить налоговые правонарушения и оценить текущую ситуацию.

Недобросовестные налогоплательщики знают о пробелах в законодательстве и активно ими пользуются. Следовательно, необходимо выявлять такие пробелы и устранять их.

Требуется сформировать современный комплекс правовых и организационных мер, направленных на предупреждение и пресечение ухода от налогообложения.

Необходимо, помимо уголовно-правового воздействия на неплательщиков налогов, придать большую прозрачность санкциям в отношении граждан, совершающих рассматриваемое деяние [7].

Требуется усилить контроль за совершением сделок с недвижимостью.

Инвентаризация имущества поможет при анализе и воссоздании балансов предприятия (товарного баланса, складского учета и т. д.) [11].

Необходимо анализировать публичные данные. Сведения из отчетов и деклараций не всегда полные. В этом случае инспекторам следует изучить информацию о налогоплательщике, размещенную в открытых источниках.

Хорошо помогает межведомственное взаимодействие. Налоговые службы могут сотрудничать с другими ведомствами (например, с Министерством внутренних дел, Следственным комитетом Российской Федерации) для выявления и расследования преступлений в сфере налогообложения [12].

Начисление штрафов также входит в список мер, призванных предотвращать уклонение от уплаты налогов. Налоговый кодекс РФ устанавливает размеры штрафов за неумышленную и умышленную неуплату налогов.

Начисление пеней – это еще одна мера профилактики уклонения от уплаты налогов. За просрочку платежа налогоплательщику начисляется, кроме штрафа, пена в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы налога за каждый день просрочки.

Может быть ограничен выезд за границу. Данная мера начинает действовать, если задолженность составила свыше 30 тыс. руб. [13].

Могут быть применены меры принудительного взыскания. Если должник регулярно не платит налог и пени, то возможны установление запрета на регистрационные действия с имуществом, арест движимого и недвижимого имущества [14].

Налоговые органы имеют право подать в суд, если задолженность по налогам у гражданина превышает 10 тыс. руб. [9].

С 1 ноября 2025 г. планируется ввести внесудебный порядок взыскания с физических лиц налоговой задолженности [15].

Уклонение от налогообложения является экономическим преступлением, причем одним из самых распространенных. Как мы не раз отмечали выше, оно причиняет огромный ущерб бюджету государства, а значит, становится бедой для всех граждан, так как налоговые поступления способствуют в том числе улучшению жизни людей, а поскольку в бюджет страны не приходит часть налоговых отчислений, то процесс повышения качества жизни в обществе замедляется [5].

Таким образом, противодействие уклонению от налогообложения – одна из самых важных задач, реализуемых государством. Эффективное противодействие уклонению от налогообложения должно основываться на комплексном и прозрачном подходе, укреплении налоговых систем, повышении экономической грамотности населения.

### **Библиографический список**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федер. закон [принят Гос. Думой 21.11.1994]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_5142/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/) (дата обращения: 23.04.2025).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации: Федер. закон [принят Гос. Думой 16.07.1998]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19671/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/) (дата обращения: 23.04.2025).
3. Уголовный кодекс Российской Федерации: Федер. закон [принят Гос. Думой 24.05.1996]. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/) (дата обращения: 23.04.2025).
4. Квитчук М.А. Статистический анализ состояния налоговых преступлений в России // Экономика и предпринимательство. 2023. № 11. С. 896–899.
5. Мороз Д.Е. Типичные схемы уклонения от налогообложения // Вестник молодого ученого Кузбасского института: сборник научных статей. Новокузнецк: Кузбасский институт ФСИН России, 2023. С. 241–243.
6. Подшивалова Д.Я. Реализация принципа определенности в регулировании и применении финансово-правовых средств противодействия уклонению от налогообложения в России и Канаде: дис. ... канд. юрид. наук; 12.00.04 – финансовое право; налоговое право; бюджетное право. М., 2022. 274 с.
7. Цокова Б.А. Противодействие уклонению от уплаты налогов // StudNet. 2020. № 6. С. 29–37.
8. Филин Э. Налог на недвижимость: кто, сколько и когда должен платить. URL: <https://tver.cian.ru/stati-nalog-na-nedvizhimost-kto-skolko-i-kogda-dolzhen-platit-327622/#who> (дата обращения: 23.04.2025).

9. Кузнецов В. Ответственность за неуплату налогов 2024: штрафы и ст. НК РФ. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4996811> (дата обращения: 22.04.2025).

10. Больше всего в 2021 году россияне пострадали от экономических преступлений. URL: <https://www.banki.ru/news/lenta/?id=10959934> (дата обращения: 24.04.2025).

11. Смирнов А. Как ФНС борется с уклонением от налогов в 2025 году. URL: <https://kontur.ru/articles/6054> (дата обращения: 24.04.2025).

12. Михнов О.С. Как ФНС будет бороться с уклонением от налогов в 2023 году? URL: <https://pravorf.ru/blog/kak-fns-budet-borotsya-s-ukloneniem-ot-nalogov-v-2023-godu> (дата обращения: 25.04.2025).

13. Густова Н. Налог на имущество: кто может его не платить. URL: <https://realty.rbc.ru/news/618b7f719a79477eb3bf130b> (дата обращения: 26.04.2025).

14. Методы взыскания задолженности по имущественным налогам. URL: <https://admpravd.ru/news/economy/4217-metody-vzyskaniya-zadolzhennosti-po-imuschestvennym-nalogam.html> (дата обращения: 26.04.2025).

15. О введении с 01.11.2025 внесудебного порядка взыскания с физических лиц налоговой задолженности. URL: [https://www.nalog.gov.ru/rn19/news/tax\\_doc\\_news/16201309/](https://www.nalog.gov.ru/rn19/news/tax_doc_news/16201309/) (дата обращения: 26.04.2025).

16. ФНС России подвела итоги за 2024 год. URL: <https://fp-nk.ru/news/1539> (дата обращения: 26.04.2025).

## COUNTERING TAX EVASION OF REAL ESTATE

**V.V. Kartseva, D.O. Tokareva**

*Abstract. The article is devoted to the issue of real estate tax evasion. The very concept of tax and the concept of tax evasion are considered. The types of tax evasion and penalties for them are highlighted. A number of measures aimed at countering tax evasion were also considered.*

**Keywords:** taxes, taxation, real estate, tax evasion, tax crime, taxpayer.

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ТОКАРЕВА Дарья Олеговна – магистрант, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: dasha.tokareva800@mail.ru

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

TOKAREVA Darya Olegovna – Master's Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: dasha.tokareva800@mail.ru

УДК 349.41 + 347.214.2 + 332.2 + 332.3

## **ПРОБЛЕМЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗАБРОШЕННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ**

**Л.В. Костина, И.А. Лепехин,  
А.А. Артемьев, О.С. Лазарева**

© Костина Л.В., Лепехин И.А.,  
Артемьев А.А., Лазарева О.С., 2025

**Аннотация.** Статья посвящена вопросам оформления прав собственности на заброшенные земельные участки. Проведен анализ теоретических, нормативно-правовых и практических аспектов признания прав на такие участки. Выделены ключевые проблемы, существующие в исследуемой сфере, и предложены возможные пути решения некоторых из них. Обоснована необходимость дополнения земельного и гражданского законодательства нормами, посвященными более подробному регулированию соответствующей процедуры признания прав собственности в отношении заброшенных земельных участков.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, недвижимость, земельный участок, собственность, формы собственности, заброшенный участок, бесхозное имущество, приобретательная давность.

В Российской Федерации право собственности закреплено конституционно, следовательно, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им (см. ст. 35 Конституции РФ) [1]. Собственник не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда; принудительное отчуждение собственности для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения.

В соответствии с положениями ст. 8 Конституции РФ в России признаются и защищаются формы собственности: частная, государственная, муниципальная, иные.