

*Ширина Н.В., канд. техн. наук, доц.,
Затолокина Н.М., канд. геогр. наук, доц.
Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова
Зенина Д.С.
Администрация Белгородского района*

ИССЛЕДОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

schnv02@mail.ru

В настоящее время кадастровая оценка земель является одним из главных рычагов регулирования земельных отношений. В результате исследования было выявлено, что после вступления в силу результатов кадастровой оценки земель по состоянию на 1 января 2014г, удельные показатели кадастровой стоимости значительно увеличились, а соответственно изменилась налогооблагаемая база. Этот факт может как положительно, так и отрицательно повлиять на развитие территории.

Ключевые слова: кадастровая оценка, налог, земли населенных пунктов, кадастровая стоимость.

В связи с земельной реформой, проводимой в Российской Федерации с начала 90-х годов прошлого столетия в стране введена платность землепользования. Формами платы за землю являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. В соответствии с Налоговым Кодексом Российской Федерации земельный налог определяется на основе показателей кадастровой оценки земель [1]. При этом кадастровая стоимость земель становится одним из главных рычагов регулирования земельных отношений между землепользователями (собственниками земель) и государством (муниципальными образованиями), поэтому актуальность рассматриваемой темы несомненна.

Организация и проведение государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ) в Российской Федерации регламентируется Федеральным Законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данный Федеральный закон регламентирует основания для осуществления оценочной деятельности, условия её осуществления, регулирование оценочной деятельности и общие положения о государственной кадастровой оценке [2,3]. Правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель регулируются Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

В рамках выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель Белгородского района было проведено четыре тура ГКОЗ населенных пунктов. Первые 3 тура ГКОЗ проводились для Белгородской области в целом, но

5 марта 2014 года был принят закон Белгородской области №263 «О случае проведения государственной кадастровой оценки по решению органа местного самоуправления», согласно которому четвертый тур ГКОЗ населенных пунктов проводился отдельно для муниципального района Белгородский район.

Губернатору Белгородской области было направлено ходатайство о внесении на рассмотрение Правительства Белгородской области решения о самостоятельном проведении администрацией Белгородского района ГКОЗ населенных пунктов в пределах муниципального района «Белгородский район», был получен положительный ответ и принято решение о проведении ГКОЗ населенных пунктов Белгородского района.

Кадастровая стоимость земельных участков определялась по состоянию на 1 января 2014 года более чем для 90 тыс. участков.

Результаты ГКОЗ населенных пунктов были утверждены Постановлением администрации Белгородского района Белгородской области от 10 октября 2014 года № 130 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Белгородского района»

Нами было проведено исследование результатов ГКОЗ в разрезе видов разрешенного использования. Так, например, в Стрелецком сельском поселении Белгородского района максимальный средний удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) как в 2014г., так и в 2015г. имеют земельные участки с видом разрешенного использования «для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки» (ВРИ 1). Сред-

ний УПКС по данному ВРИ увеличился в 22 раза. Максимально увеличился средний УПКС для ВРИ 17 (для размещения административных зданий, объектов образования, и т.д.) - больше чем в 40 раз, а минимально увеличился средний УПКС для ВРИ 15 (предназначенные для сельскохозяйственного использования) в 2 раза.

Так же на примере Стрелецкого сельского поселения был проведен сравнительный анализ УПКС за 2014г. и 2015г. по кадастровым кварталам сельского поселения (рис.1, рис. 2).

Из рисунков видно, что средние УПКС 2014 года находились в пределах от 100 до 300 руб./м², а в 2015 году средние УПКС значительно увеличились.

С вступлением в силу результатов новой кадастровой оценки изменилось соотношение долей

земельного налога по ВРИ. Наибольшую долю сбора земельного налога в 2014 г. составлял вид разрешенного использования 2 – для размещения домов малоэтажной застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки (92 %), он же и занимает большую площадь (85 %). В 2015 г. наибольшую долю земельного налога так же составит ВРИ 2, но доля этого ВРИ уменьшится с 92 % до 76 %. Увеличатся доли налоговых поступлений таких ВРИ как: ВРИ 5 (для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания) с 2 % до 8 %; ВРИ 9 (для размещения производственных и административных зданий промышленности, коммунального хозяйства и т.д.) с 4 % до 9 %.

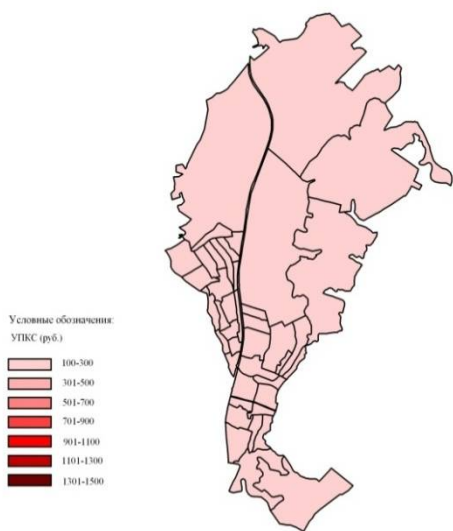


Рис. 1. Средние УПКС по кадастровым кварталам за 2014г.

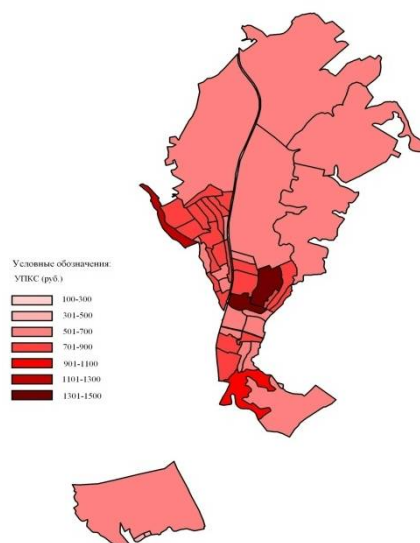


Рис. 2. Средние УПКС по кадастровым кварталам за 2015г.

Таким образом, сумма сбора земельного налога значительно увеличится с 9,6 до 62,5 млн.

руб. и изменится по основным ВРИ, приведенным на рис.3, рис.4.

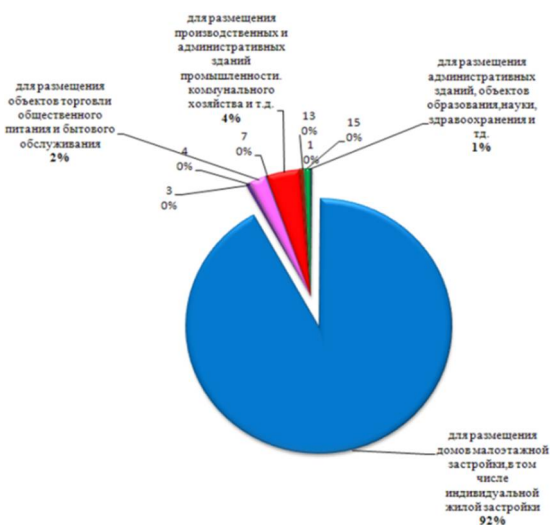


Рис. 3. Действующие в 2014г. доли земельного налога



Рис. 4. Планируемые в 2015г. доли земельного налога

Также нами были произведены расчеты по возможному сбору земельного налога с учетом УПКС, действующих в 2014 г. и новых, вступив-

ших в силу в 2015 г. Результаты представлены на рис. 5–8.

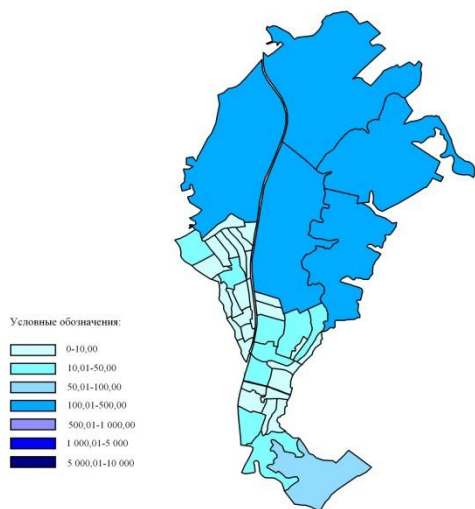


Рис. 5. Минимальный потенциальный сбор земельного налога с кадастровых кварталов в 2014 г.

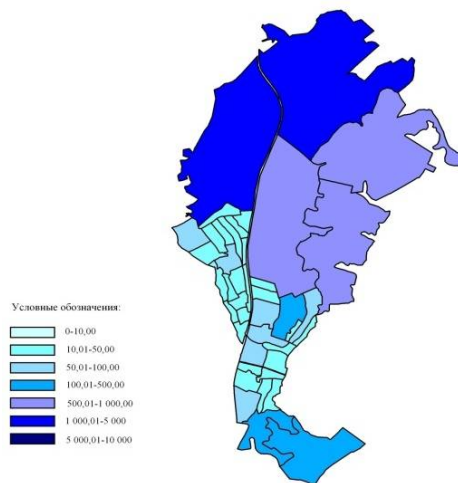


Рис. 6. Максимальный потенциальный сбор земельного налога с кадастровых кварталов в 2014 г.

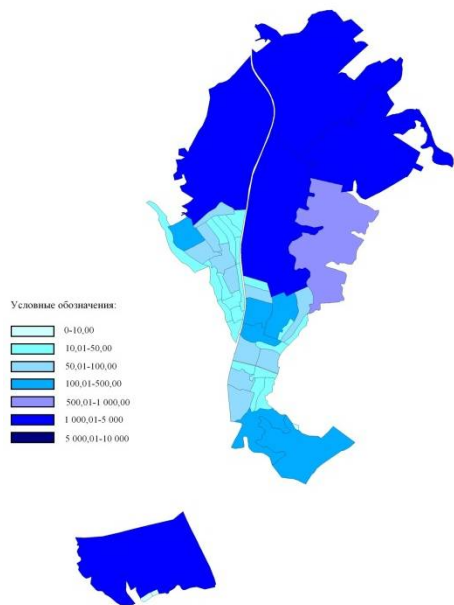


Рис. 7. Минимальный потенциальный сбор земельного налога с кадастровых кварталов в 2015г.

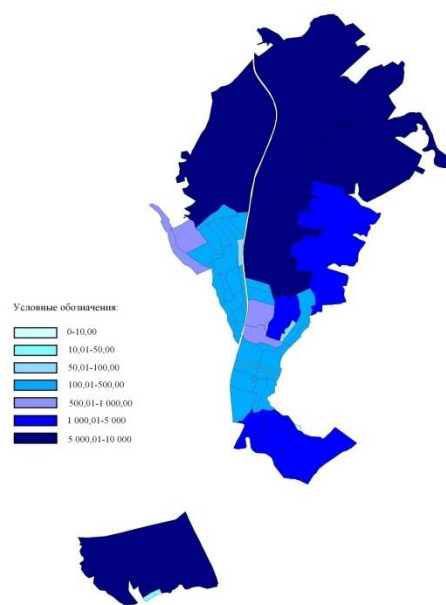


Рис. 8. Максимальный потенциальный сбор земельного налога с кадастровых кварталов в 2015г

Как видно из рисунков, максимальный налог планируется взимать с новых микрорайонов застройки. В данных микрорайонах земельные участки предоставляются АО «БИК», процент освоённости этих территорий очень мал. Поэтому одним из отрицательных моментов утверждения новой кадастровой оценки и применяемых налоговых ставок будет являться еще большее замедление темпов освоения и застройки данных микрорайонов.

Таким образом, в связи со значительным увеличением УПКС, увеличится налоговая нагрузка на налогоплательщиков и арендные платежи [4]. Утверждение новых результатов ГКОЗ повлечет за собой как положительные моменты, так и отри-

цательные. Положительным моментом явится увеличение планируемых поступлений в бюджет, а соответственно возможность муниципального образования вкладывать средства в инфраструктуру, благоустройство территории и в целом в развитие поселения. Отрицательными моментами явятся замедление освоения территорий новых микрорайонов застройки, так же возможны ситуации с судебными разбирательствами в связи со значительным увеличением кадастровой стоимости, а как следствие возможно не поступление средств в бюджет в полном объеме. Необходимо обязательно разработать и экономически обосновать корректирующие коэффициенты, которые

учитывали бы интересы, как плательщиков, так и муниципального образования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Земельный Кодекс Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
4. Смурова Н.С., Ширина Н.В., Калачук Т.Г. Кадастровая оценка и налогообложение объектов коммерческого назначения, расположенных на территории г. Белгорода // Вестник науки и образования Северо-Запада России. 2015. № 3 [Электронный ресурс]. URL: <http://vestnik-nauki.ru/>

Shirina N.V., Zatulokina N. M., Zenina D.S.

A STUDY OF THE RESULTS OF STATE CADASTRAL VALUATION OF LAND SETTLEMENTS AND EVALUATION OF THE EFFECTIVENESS OF TAXATION

Currently, cadastral valuation of land is one of the main levers of regulation of land relations. The study revealed that after the entry into force of the results of the cadastral valuation of land as of January 1, 2014, specific indicators of the cadastral value is significantly increased, and accordingly changed the taxable base. This fact can both positively and negatively influence the development of the territory.

Key words: *cadastral valuation, tax, earth of settlements, cadastral value.*

Ширина Наталия Владимировна, кандидат технических наук, доцент кафедры городского кадастра и инженерных изысканий

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46.

E-mail: schnv02@mail.ru

Затолокина Наталья Михайловна, кандидат географических наук, доцент.

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова.

Адрес: Россия, 308012, г. Белгород, ул. Костюкова, 46.

Зенина Дарья Сергеевна

Администрация Белгородского района.

Адрес: Россия, 308012, Белгород, ул. Шершнева, д. 1.