

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)
Факультет горного дела и природопользования
Кафедра природопользования и земельного кадастра

Специфика кадастровой оценки земель населенных пунктов Корочанского района Белгородской области

Выпускная квалификационная работа студентки
заочного отделения 5 курса группы 81001154
Недоступенко Дарьи Александровны

Научный руководитель
кандидат географических наук,
доцент Соловьев А.Б.

БЕЛГОРОД, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
ОГЛАВЛЕНИЕ.....	3
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ.....	9
1.1. Понятие и состав земель населенных пунктов.....	9
1.2. Роль и значение кадастровой оценки земель	11
1.3. Требования, предъявляемые к государственной кадастровой оценке.....	11 14
1.4. Цели государственной кадастровой оценки.....	16
1.5. Земельный налог и особенности его исчисления.....	17
Глава 2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ КОРОЧАНСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	22
2.1. Анализ природных условий и ресурсов района.....	22
2.2. Земельный фонд.....	28
2.3. Экономические аспекты использования земель Корочанского района.....	32
Глава 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.....	37
3.1. Государственная оценка земель населенных пунктов.....	37
3.2. Состав земель населенных пунктов Корочанского района.....	46
3.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов	52
3.4. Эффективность кадастровой оценки земель населенных пунк- тов в Корочанском районе.....	57
3.5. Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.....	62
3.6. Сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Корочанского района..	68
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

- 1 Конституция Российской Федерации // Российская газета. - 1993. - 25 дек. - № 235.
- 2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Консультант плюс.
- 3 Гражданский кодекс Российской Федерации от 1 августа 2007 г. // Консультант плюс.
- 4 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 22 декабря 2004 г. // Консультант плюс.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 12 декабря 2001 г. №195-ФЗ // Консультант плюс.
- 6 Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 5 августа 2001 г. №117-ФЗ // Консультант плюс.
- 7 О государственном кадастре недвижимости: Федер. закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ // Система ГАРАНТ.
- 8 Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области. Постановление правительства Белгородской области от 27.04.2007 года. №101 – пп. Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.
- 9 Об утверждении государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Белгородской области. Постановление правительства Белгородской области от 12.11.12. 2012 года. № 448 –пп. Режим доступа: <http://r31.kadastr.ru>.
- 10 О разграничении государственной собственности на землю: Федер. закон от 17 июля 2001 г. №101-ФЗ // Система ГАРАНТ.
- 11 О землеустройстве: Федер. закон от 18 июня 2001 г. №78-ФЗ // Система ГАРАНТ.

12 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федер. закон от 6 октября 2003 г. №131-ФЗ // Консультант плюс.

13 О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федер. закон от 21 декабря 2004 г. №172-ФЗ // Система ГАРАНТ.

14 О государственном земельном контроле: Постановление Правительства от 15 ноября 2006 г. №689 // Консультант плюс.

15 Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации. Федеральный закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ// Консультант плюс.

16 Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг Федеральный закон от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ// Консультант плюс.

17 Устав Белгородской области: Закон Белгородской области от 31 декабря 2003 г. №108.

18 О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: Указ Президента Российской Федерации от 25 декабря 2008г. №1847 // Консультант плюс.

ВВЕДЕНИЕ

Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 05. 10. 2003г. № 131-ФЗ установлено, что к собственным доходам местных бюджетов относятся в том числе доходы от местных налогов и сборов и от использования муниципального имущества. Земельный налог является местным налогом, а его базой – кадастровая стоимость.

Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов позволяет установить реальную стоимостную базу земельного участка в целях дальнейшего использования при начислении арендной платы, страховании, ипотеке, налогообложении земельного участка

Актуальность исследования предопределяется обстоятельством того, что важнейшую роль в формировании бюджетов всех уровней играет земельный налог и арендная плата, а они в свою очередь складываются из кадастровой стоимости земельного участка, которая определяется в результате проведения государственной кадастровой оценки земель.

Основная бюджетообразующая категория земель - земли населённых пунктов.

Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов определено, что земли данной категории оцениваются на основе статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов должна основываться на экономическом анализе факторов, оказывающих влияние на стоимость земель.

Объектом выпускной квалификационной работы являются земли населённых пунктов, подлежащие государственной кадастровой оценке в соответствии с действующим законодательством, а также деятельность органов местного самоуправления и налоговых органов.

Предметом выпускной квалификационной работы является механизм выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов для различных целей, а также сам процесс государственной кадастровой оценки земель в Корочанском районе.

Целью выпускной квалификационной работы является – исследование современной государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов в Корочанском районе и разработка программы улучшений существующей методики по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов.

Для решения поставленной в выпускной квалификационной работе цели потребуется решение следующих задач, обусловивших структуру работы:

- изучение теоретических и методических положений государственной кадастровой оценки земель;
- проведение комплексного анализа законодательного и нормативно-методологического регулирования земельно-кадастровой оценочной деятельности;
- проведение ретроспективного процесса государственной кадастровой оценки земель;
- выявление недостатков проведённой государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов и определение путей усовершенствования данной методики.

Методология и методика исследования. Теоретической и методологической основой исследования послужили труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов в области оценки земель, регулирования оценочной

деятельности и налогообложения. Исследование проведено на основе сочетания принципов исторического и логического анализа с использованием диалектического метода в исследовании экономических и нормативно – правовых особенностей предмета. Работа выполнена с использованием методов научной абстракции, сравнительного анализа и синтеза. В дипломном проекте проанализирована методика по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов. Кроме того, в работе применялись методы сравнения, группировки, другие общепринятые экономико - статистические и аналитические методы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Понятие и состав земель населенных пунктов.

Самая многочисленная часть населения в РФ сосредоточена в населенных пунктах. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют данную категорию земель от земель иных категорий и не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Порядок использования земель населенных пунктов определяется в соответствии с зонированием их территорий. Территория населенного пункта в пределах его административных границ делится на территориальные зоны.

Выделяются два связанных признака, по которым земли могут быть отнесены к данной категории:

- 1) использование (или предназначение) земель для застройки и развития городских и сельских населенных пунктов;
- 2) отделение этих земель чертой населенных пунктов от земель других категорий.

Земли населенных пунктов являются единственной категорией земель в Российской Федерации, границы которой можно четко определить на основании закона.

Вся территория населенного пункта подлежит разделению только на территориальные зоны. Правила землепользования и застройки - нормативные правовые акты, которые устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности на территориях населенных пунктов и разрабатываются,

утверждаются и реализуются органами местного самоуправления. Исключение из этого правила составляют лишь города федерального значения - Москва и Санкт-Петербург, для которых данные правила утверждаются законами этих городов - субъектов РФ.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Земельные участки в населенных пунктах могут быть изъяты, в том числе и путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с генеральными планами населенного пункта или города федерального значения, правилами застройки и землепользования. В случаях сноса жилых помещений (домов), находящихся в собственности граждан,

в связи с изъятием земельных участков для государственных, муниципальных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются квартиры, согласно нормам, установленным действующим законодательством.

Кроме того, собственникам домов по их выбору может выплачиваться стоимость сносимых сооружений, а отдельные дома, подлежащие сносу, если это представляется возможным, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

Наличие большого количества (по площади) зон общего пользования является одной из отличительных черт земель населенных пунктов. Эти зоны заняты площадями, улицами, бульварами, скверами, набережными, закрытыми водоемами и пляжами. Все граждане имеют право беспрепятственно пользоваться указанными зонами, которые приватизации не подлежат.

Земельные участки в населенных пунктах могут предоставляться на праве общей собственности нескольким субъектам, таковым, как совладельцы одного жилого дома и квартир в нем, принадлежащим на праве частной собственности.

Альтернативой и наиболее часто встречающейся формой землепользования является аренда. По общему правилу, вопросы аренды являются договорными. Но применительно к землям населенных пунктов, в большинстве случаев, требуется обязательное согласование режимов землепользования заинтересованными органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

Согласно Земельному Кодексу РФ, для каждой территориальной зоны градостроительный регламент устанавливается индивидуально. Учитываются особенности расположения и развития соответствующей территориальной зоны, возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, природоохранного и иного назначения).

1.2. Роль и значение кадастровой оценки земель.

Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает стоимостью, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики. Необходимость в получении достоверной оценки стоимости земельных участков испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, осуществлении перспективного развития населенных пунктов, проведении рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей.

На сегодняшний день в Российской Федерации сложились адекватные предпосылки для реформирования механизмов налогообложения земли, взимания арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, а также государственной политики в области оценки земель для целей налогообложения. В этой связи первоочередными задачами, стоящими перед Правительством Российской Федерации, являются:

- совершенствование существующей и разработка нормативной правовой базы для реформирования налоговой и земельной политики.
- создание методологического инструментария, необходимого для реализации нормативной правовой базы, на основе комплексного анализа существующих методик и методологических подходов по государственной кадастровой оценке земли.

Земельный кадастр - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении, правовом положении и кадастровой стоимости земель Российской Федерации и сведе-

ний о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов [Федеральный закон..., 2007]

В земельном кадастре указывается имя собственника земли, дается описание общей конфигурации, состав угодий, их качество, доходность, кадастровая стоимость и нормативная цена земли. Наиболее совершенной принято считать германскую систему земельного кадастра.

Определенные шаги в области создания нормативной правовой базы уже сделаны. Так, проектом II части Налогового Кодекса Российской Федерации предусмотрено взимание земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка.

В отдельных субъектах Российской Федерации проводились оценочные работы в рамках реализации постановления Правительства от 15.03.2003 № 319 «О порядке определения нормативной цены земли». Используемые в процессе оценочных работ методики зачастую базируются на слепом копировании международной практики оценки без учета специфики законодательства Российской Федерации и существующих российских условий политической, экономической и социальной жизнедеятельности.

Кадастровая оценка земли прежде всего служит целям налогообложения. Другие земли (под предприятия, дачные участки, городские кварталы) можно покупать и продавать в соответствии с Земельным кодексом. Существует ряд проектов методик, разрабатываемых ведущими научно-исследовательскими учреждениями нашей страны и опыт стран с более развитой рыночной экономикой [Нестерова, 2001].

В целях обеспечения методической поддержки и унификации методологических подходов, используемых при проведении земельно-оценочных работ, Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации, в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, разработана «Методика по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» [Постановление..., 2007].

Данная «Методика государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов» предлагается органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления для использования в оценочных работах.

Определение кадастровой стоимости земельных участков является важным элементом налогообложения, залога, ипотеки, определения стартовой цены в сделках купли-продажи недвижимости, выкупной цены земельных участков под приватизированными объектами, определения стоимости арендной платы, выкупа права аренды и поступлений в бюджеты всех уровней.

Методические основы кадастровой оценки земельных участков и связанной с ними недвижимости сводятся к следующему - оценка стоимости земель населённых пунктов, определенная на основе оценки стоимости воспроизводства (простого и расширенного), их улучшений с учетом статистических данных по итогам реальных рыночных сделок, а также всей совокупности методов оценки рыночной стоимости земли, отражает не только величину затрат на создание и обновление инженерной инфраструктуры, транспортной сети, объектов социальной сферы, природоохранные мероприятия и т.д., но и ценовые характеристики земельных участков, сложившиеся на земельном рынке. Иными словами, стоимость земель населённых пунктов, являясь обобщенной характеристикой, включает в себя и затратную, и рентную составляющие и может быть положена в основу расчетов как иных видов стоимости земель населённых пунктов, так и всех экономических нормативов землепользования. В процессе оценки проводится анализ рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, произведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и другие.

Рыночной информационной базой кадастровой оценки земель населённых пунктов являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного строительства, коллективного садоводства и

приусадебного хозяйства, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов коммерческой недвижимости.

Нормативная информация включает данные государственного земельного кадастра, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов. Объектом кадастровой оценки земель населённых пунктов являются земли в пределах населённого пункта.

1.3. Требования, предъявляемые к государственной кадастровой оценке

Кадастровая оценка земель должна удовлетворять следующим требованиям [НПБ 7].

1. **Полнота учета существенных факторов.** Оценка стоимости земельного участка (квартала, территории), осуществленная без учета хотя бы одного существенного фактора, не может быть признана правильной. Так, при оценке земель в городе с пересеченным рельефом учет величины уклона рельефа на оцениваемом участке является обязательным, поскольку существенно отражается на стоимости строительства и использования под любую базовую функцию. То же относится к оценке земель в городе, находящемся в сейсмической зоне, на территориях с просадочными грунтами и т.д. Степень загрязнения воздуха на конкретном участке существенно отражается на его оценке под такие функции как жилье, здравоохранение, спорт, рекреации и т.д. Местоположение оцениваемого земельного участка по отношению к местам приложения труда, транспортным узлам, центру города и другим элементам функционально-планировочной структуры является важнейшим фактором, определяющим его стоимость, а, следовательно, и оценку для всех без исключения функций.

2. **Адекватность учета существенных факторов.** Учет существенных факторов должен осуществляться методами, обеспечивающими адекватность получаемого результата оценки реальной ситуации и должную меру влияния каждого из факторов на результат оценки. Наиболее действенными

методами, обеспечивающими удовлетворение этого требования, являются методы математического моделирования, если они квалифицированно разрабатываются и корректно используются. Они обеспечивают максимум объективности и беспристрастности оценки, легко обозримы и не допускают кривотолков. Методы, ориентирующиеся по преимуществу на экспертные оценки и поправочные коэффициенты, в этом отношении уступают методам математического моделирования, поскольку результат такой оценки неизбежно является прямым отражением субъективного мнения оценщика. Впрочем, ни один метод не может быть полностью избавлен от влияния экспертных решений и оценок в той или иной степени. Предпочтительны, однако, те методы, которые сводят влияние экспертных решений и оценок к минимуму: к одному-двум параметрам, которые могут быть откалиброваны по данным продаж и аналогов [10].

3. Прозрачность методов оценки и наглядность результатов. Нередки случаи, когда методы оценки не предъявляются в явном виде, и проверка результатов оценки становится весьма затруднительной, вынуждая пользователя или аудитора обращаться к другим источникам или производить выборочную оценку самостоятельно. Нередко и сами результаты представляются в трудно воспринимаемой форме, затрудняющей их проверку. Оба эти обстоятельства обычно сопровождают оценку, выполненную некачественно по существу.

4. Внутренняя непротиворечивость результатов оценки. Одним из методов работы аудитора с результатами оценки является выборочная проверка и сопоставление локальных оценок в различных местах города, в ситуациях, которые хорошо знакомы аудитору или легко поддаются интерпретации. Если в таких ситуациях не наблюдается взаимных противоречий локальных оценок, это говорит в пользу данной оценочной работы, хотя еще и недостаточно для вынесения окончательного положительного решения: после этого можно применять более тонкие методы анализа. Если же уже на этом уровне в работе обнаруживаются противоречия, это скорее всего значит, что работа

сделана некачественно, если только автор не предъявит убедительных объяснений.

5. **Адресность.** Оценка, как правило, должна вестись с точки зрения каждой из базовых функций в отдельности. Безадресная оценка чаще всего лишена смысла, и такая работа не может быть признана удовлетворительной. Исключение составляют некоторые специальные случаи, такие как оценка в рамках процедуры банкротства и ликвидации предприятия [9].

1.4. Цели государственной кадастровой оценки

В современном обществе кадастровая оценка земель используется в следующих целях:

- в фискальных целях для налогообложения недвижимости, установления ставок земельного налога и величины арендной платы;
- для информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки;
- для оценки эффективности существующего функционального использования территории, расчетной поддержки проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера;
- для информирования широкого круга заинтересованных лиц о стоимости городских земель для осуществления их прав и обязанностей в отношении принадлежащей им недвижимости и планируемых сделок с недвижимостью.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов является массовой оценкой, которая одновременно выполняется на всей территории населенного пункта и может включать следующие основные этапы:

Этап 1 - подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации;

Этап 2 - функциональное зонирование территории населенного пункта;

Этап 3 - исчисление стоимостных показателей кадастровой оценки земель;

Этап 4 - ценовое зонирование территории населенного пункта;

Этап 5 - оформление результатов кадастровой оценки земель населенного пункта (цифровых и графических).

Результатом кадастровой оценки является кадастровая стоимость земли оценочной зоны, определяемая как рыночная стоимость единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленная по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки[21].

На стоимость земель влияют характеристики объектов недвижимости, расположенных на соответствующих земельных участках, место расположения, соседство, экология, обременения и ограничения, физические характеристики грунтов и многие другие факторы.

Кадастровая оценка земли проводится одновременно по всем землям административно-территориального образования.

Показатели кадастровой стоимости не должны превышать уровня рыночных цен или предельных значений базовой стоимости на земельные участки аналогичного целевого использования, устанавливаемых органами власти субъекта Федерации по оценочно-территориальным зонам, различным городам и поселкам [21].

1.5. Земельный налог и особенности его исчисления.

Введение земельного налога, основывающегося на кадастровой стоимости земельного участка, является совершенно новым подходом к налогообложению земель. Теперь с 1 января 2005г. организации и физические лица платят новый земельный налог, рассчитанный от кадастровой стоимости земельных участков. Федеральным законом от 29 ноября 2004 г. N 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о призна-

нии утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» Налоговый кодекс дополнен новой главой - гл. 31 «Земельный налог» [гл. 31 НК РФ].

Главой 31 НК РФ предусмотрены льготы по уплате земельного налога организациям и отдельным категориям физических лиц.

В ст. 387 НК РФ указывается, что земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную базу местных бюджетов, и вводится в действие нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. В Законе РФ «О плате за землю» не применялось понятие «муниципальное образование». На территориях муниципальных образований, где земельный налог устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, он там и уплачивается. Для введения нового земельного налога в муниципальных образованиях должны быть приняты и опубликованы соответствующие нормативные правовые акты [Федеральный закон..., 1998].

Налогоплательщиками нового земельного налога являются юридические и физические лица, обладающие правами собственности, правами постоянного (бессрочного) пользования или правами пожизненного наследуемого владения в соответствии с правоудостоверяющими документами на земельные участки.

Обновленная система налогообложения земли на первый взгляд по-старому подходит к определению объекта налогообложения. Объектом налогообложения в Законе РФ «О плате за землю» считаются земельные участки, объектом налогообложения нового земельного налога признаны также земельные участки, расположенные в пределах населенного пункта, на которую распространяется действие нормативного правового акта о введении новым земельным налогом, принятого представительным органом муниципального образования.

При этом под земельным участком как объектом налогообложения новым земельным налогом следует понимать часть поверхности земли (в том

числе поверхностный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Исходным материалом для выявления границ земельного участка являются: землеустроительная документация; материалы межевания объектов землеустройства, карты (планы) объекта землеустройства, утвержденный внутрихозяйственный землеустроительный проект. Географическое описание и юридико-техническое удостоверение земельного участка более полно, развернуто закреплены в документах государственного земельного кадастра. В Едином государственном реестре земель содержатся, в частности, следующие сведения о земельном участке: кадастровый номер; местоположение (адрес); площадь; категория земель и разрешенное использование земельного участка; зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения); экономические характеристики; качественные характеристики; наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками. Именно такое описание, надлежащее документирование и последующая регистрация земельного участка могут оптимально выражать юридическое понятие земельного участка.

Следует обратить внимание на то, что государственный земельный кадастр охватывает в настоящее время всю территорию страны. Задача разработки методов кадастровой оценки и выполнения кадастровой оценки земель была возложена на Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости. Модели массовой оценки базируются на системе массового определения стоимости и включают метод сравнения рынков, а также доходный и затратный методы. Различные типы методов применяются к различным категориям земель и видам землепользования в зависимости от факторов, влияющих на оценку земли. Ст. 391 НК РФ устанавливает порядок определения налоговой базы по земельному налогу. Так, налоговая база определяется в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. При этом налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности

на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиком признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки [Федеральный закон..., 2007].

Органам, осуществляющим государственную кадастровую оценку земли, остается определить кадастровую стоимость каждого земельного участка в связи с тем, что организации, а также индивидуальные предприниматели (в отношении земельных участков, используемых в предпринимательской деятельности), являющиеся налогоплательщиками нового земельного налога, должны теперь определять налоговую базу самостоятельно на основании сведений государственного земельного кадастра о каждом земельном участке, принадлежащем им на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения.

Земельный налог согласно Закону РФ «О плате за землю» исчисляется исходя из площади земельного участка и ставки земельного налога. Данный Закон определяет только средние ставки налога, которые должны быть установлены в том или ином регионе России, а конкретные ставки устанавливаются органами законодательной (представительной) власти субъектов Федерации (для земель сельскохозяйственного назначения) и органами местного самоуправления (для земель городов, рабочих, курортных и данных поселков). При этом органы власти самостоятельно определяют критерии дифференциации налоговых ставок исходя из условий местоположения и градостроительной ценности земельных участков. По - иному будут определяться налоговые ставки при введении нового земельного налога.

Ст. 394 НК РФ содержит максимальные размеры налоговых ставок. При определении в соответствии с этой статьей налоговых ставок, которые будут устанавливаться нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, учитываются все категории земель, потому что распространяется земельный налог на земли в Российской Федерации в зависимости от их категорий. Земли по целевому назначению подразделяются на

следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения; земли населённых пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

В ст. 395 НК РФ определён ограниченный перечень налоговых льгот по земельному налогу. От уплаты этого налога освобождаются организации уголовно-исполнительной системы, организации в части земельных участков, занятых государственными автомобильными дорогами общего пользования, а также религиозные организации. Освобождением от уплаты земельного налога пользуются организации народных художественных промыслов применительно к земельным участкам, находящимся в местах бытования народных художественных промыслов, и др.

Из выше изложенного можно сделать вывод, что величина действующего земельного налога зависит от трёх факторов: налоговой базы, то есть кадастровой стоимости земельных участков, налоговых ставок и налоговых льгот.

ГЛАВА 2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ КОРОЧАНСКОГО РАЙОНА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.

2.1. Анализ природных условий и ресурсов района.

Корочанский район расположен в центральной части Белгородской области.

Территория района располагается в пределах Русской равнины. Макрорельеф равнинный, увалистый, изредка холмисто-увалистый, со слабой и средней степенью расчленения. Характерно преобладание площадей с вертикальным расчленением 60-80м (67,2 %) и 80-100м (21,4 %). Густота горизонтального расчленения оврагами и балками достигает 1,5 км/км².

На территории Корочанского района оврагами и балками занято 2380 га, что составляет 2,0 % от общей площади сельскохозяйственных угодий. Овраги и балки имеют крутые склоны (25° - 30°). Нередко откосы на большом протяжении представляют меловые обнажения, изрезанные густой сетью береговых размывов и промоин [12].

Длина основных балок колеблется от 3 до 12 км. Ширина по верху в вершинах 10 – 60 м, в устьях 300 – 600 м. Глубина в средней наиболее глубокой части 40 – 80 м. Часто по дну основных балок, начиная с лощинного звена, проходят донные размывы глубиной 2 – 4 м, шириной 5 – 15 м.

Отвершки балок, расположенные на солнечной стороне, имеют годовой рост в длину до 2,5 м. Присетевой фон овражно-балочных систем характеризуется незначительной крутизной, не превышающей 3° - 4° и только на отдельных участках солнечной стороны отмечается крутизна до 7° – 10°.

Гидрографическую сеть образуют постоянно действующие реки, ручьи и временные водотоки, действующие только в весенние и летнее-осенние паводки [15].

Площадь, занимаемая наземными водоемами, составляет 1180 га, из них 339 га - реки, а остальные 841 га искусственные водоемы.

Территорию района в направлении с севера на юг прорезает река Короча, имеющая общую длину 92 км и площадь водосбора 982 кв.км. и р.Корень, общей длиной 72 км и площадью водосбора 750 кв.км. По территории Корочанского района протяженность рек составляет около 40 км с площадью водосбора по 350-400 кв.км. В северной части района протекает река Халань. южнее река Холок. В южной части - река Ивица - приток р.Короча.

Берега долин этих рек установившиеся: правые более крутые, левые – пологие.

Река Короча имеет двухстороннюю пойму шириной до 800 м. Местами пойма расширяется до 2-х км. Русло слабоизвилистое с шириной 8-12 м., местами ширина русла увеличивается до 30 м, глубина реки 0,5-0,9 м. Дно на плесах сильно заиленное, на перекатах песчаное.

Начало реки Короча на южном склоне Средне-Русской возвышенности на высоте 275 м, впадает в реку Нежеголь.

Исток реки Халань у села Большая Халань Корочанского района. Русло образовалось от слияния трех логов: Лонцево, Куликово, Рубчики, впадает в реку Оскол. Меженный расход ее в устье не превышает 0,3 м³/с. Русло реки не широкое, местами заросшее осокой и камышом. Извилистость незначительная. Уклон реки на участке Ковылино – Рус. Халань около 0,001. Устьевая часть реки расширяется до 20-30 м. Ширина в средней части 5-7 м.

Река Холок берет начало близ с. Яблоново и впадает в реку Оскол у с. Холки. Русло узкое, извилистое, ширина от 2-х до 10 м. Пойма сильно закустарена, заболочена.

Река Разумная - левый приток Северского Донца берет начало из пруда, расположенного восточнее с. В. Ольшанец Яковлевского района, в пределах района имеет длину 14 км. Долина реки пойменная, слабоизвилистая, в нижней части прямая, ширина 1,5-2 км., глубина реки в межень 0,5- 0,6 м, наибольшая – около 1м. Берега низкие.

Все реки принадлежат бассейну р. Дон и относятся к равнинному типу течения, имеют медленное и спокойное течение в среднем 0,3-0,5 м/с.

Главная роль в питании рек принадлежит талым снеговым водам. В летне-осеннее время они питаются дождевыми осадками и грунтовыми водами. В зимний период единственным источником питания являются грунтовые воды.

В районе около 30 искусственных водоемов (прудов), 20 из которых имеют хозяйственное значение.

Наиболее крупные водохранилища: Корочанское водохранилище на р.Короча - 247га, водохранилище на р.Корень у с. Коломыцево 155 га.

Заболоченность территории Корочанского района невелика и составляет 1201 га (0,82 %).

Болота распространены главным образом по пониженным днищам речных долин, в местах выхода ключей, по краям прудов. Это низменные болота, поросшие травяной растительностью.

Грунтовые воды на водоразделах находятся на глубине 15-20 м. В надпойменных террасах рек уровень грунтовых вод находится на глубине 1.5-2 метра. Грунтовые воды на водоразделах находятся на глубине 15 – 20 м. В надпойменных террасах рек, уровень грунтовых вод находится на незначительной глубине, не превышающей 1,5 - 2 м.

В условиях поймы близкое стояние грунтовых вод и выход их на поверхность привели к образованию иловато-болотно-глеевых почв и болот.

Корочанский район расположен в Центральном Среднерусском почвенном округе. Естественная растительность была представлена дерновинно-злаковыми степями и дубравами. Степи распаханы, дубравы сохранились по правобережьям рек. Сельское хозяйство специализируется на производстве зерна, сахарной свеклы. Животноводство имеет мясо-молочное направление, птицеводство.

Земельный фонд района на 2010 г. составил 146414 га.

Так как на территории района распространено в большей степени растениеводство, то основная доля в структуре земель приходится на сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 117863 га (пашни - 91953 га; многолетние насаждения, сады - 2626 га; сенокосы - 2912 га; пастбища - 20372 га). Почвообразующими породами на территории района являются лессовидные глины и суглинки, третичные глины, мел, известняк, мергель, аллювиальные отложения, юрские глины, в отдельных случаях супесь. Наиболее распространенными из них являются лессовидные глины и суглинки.

Основные типы структур почвенного покрова:

1 тип - черноземные солонцевато-карбонатные с преобладанием черноземов типичных;

2 тип - черноземные солонцевато-карбонатные с преобладанием черноземов выщелоченных ;

3 тип - лесные с преобладанием темно-серых почв (25375 га). Незначительную часть занимают солонцеватые (4072 га) и пойменные (6044 га) почвы.

Дегумификация почв - одна из острейших агроэкологических проблем. В Корочанском районе основными факторами, определяющими снижение содержания органического вещества в почве, являются водная эрозия.

Важным фактором почвенного плодородия, оказывающим значительное влияние на формирование урожая сельскохозяйственных культур, является щелочность почв. Влияние повышенной кислотности, негативно сказывается на росте растений проявляется это через недостаток кальция.

В Корочанском районе почвы по кислотности близки к нейтральным рН 5,6-6,0, по жесткости достигает 5,1-5,5 (нейтральный рН=7).

Корочанский район принадлежит к числу маловодных районов области, около 0,8% территории занято поверхностными водными объектами, которые используются для сельскохозяйственного, рыбохозяйственного, рекреационного водопользования. Все реки района не судоходные.

По территории Корочанского района протекают 4 реки длиной от 10 до 50 км.: р.Ивица (Мокрая Ивица) впадающая в реку Короча с левого берега; р.Разумная впадающая в р. Северский Донец с левого берега; р.Халань и р.Холок впадающие в р.Оскол с правого берега.

Рек длиной от 50 до 100 км на территории Корочанского района две это р.Корень и р.Короча впадающие в р. Нежеголь с правого берега.

В районе около 30 искусственных водоемов (прудов), 20 из которых имеют хозяйственное значение.

Корочанское водохранилище имеет площадь 247 га. Полный объем 6,8 млн. куб.м, полезный объем 6,47 млн.куб.м, нормально подпертый уровень 144,5 м, уровень мертвого объема 140,0 м, площадь водосборного бассейна - 342 кв.км. Максимальная пропускная способность ГТС - 321 куб.м/с, высота плотины 7,5 м, ширина -6 м.

Характеристика качественного состава воды р.Короча производилась Курским центром по изучению и контролю загрязнения природной среды. Химический состав воды происходит в условиях достаточного увлажнения под влиянием богатых карбонатных черноземных почв и подстилающих пород (карбонатных суглинистых лессов, известняков и мергелей), поэтому все сезоны года река характеризуется умеренной минерализацией и карбонатно - кальциевым составом. До 70-75 % ионового состава приходится на долю гидрокарбонатов и кальция. Режим растворенных в воде газов (O_2 , CO_2 , RH) удовлетворителен в течение всего года и средняя концентрация не превышает ПДК.

Химический состав воды: O_2 -10,9 мг/л, CO_2 -5,7 мг/л, RH -7,90 мг/л. Са - 105 мг/л, Мд-15,8 мг/л, HCO_3 -341 мг/л, SO_4 -49,0 мг/л, Cl -24,1мг/л, $N03$ -0,40мг/л, железо общее - 0,07 мг/л, БПК₅-2,33, СПАВ-0,02.

Вода реки Короча относится к III классу качества, умеренно загрязненная.

На основании Постановления правительства Белгородской области от 9 апреля 2007г. №73-пп Управлению по охране окружающей среды - государственной экологической инспекции Белгородской области поручено осуществлять государственный контроль и надзор за использованием и охраной водных объектов, подлежащих государственному областному (региональному) контролю (табл.2.1).

Таблица 2.1.

Перечень прудов (обводненных карьеров) и водохранилищ, подлежащих государственному областному контролю

№ п/п	№	Наименование пруда, водохранилища, местонахождение, наименование водотока	Объем (млн. куб. м)	Площадь зеркала воды (га)
1	2	3	4	5
Корочанский район				
388	1	Корочанское водохранилище на реке Короча у с. Бехтеевка	6,8	247,0
389	2	водохранилище на реке Корень у с. Коломыцево	4,11	155,0
390	3	пруд на ручье Коренек у х. Кошмановка	1,28	63,0
391	4	каскад прудов (3) на реке Разумная у с. Мазикино	2,07	139,0
392	5	пруд на реке Халань у с. Большая Халань	0,74	45,0
393	6	пруд на реке Холок у с. Анновка	0,4	25,0
394	7	пруд в пойме реке Корень у с. Ионовка	0,94	78,0
395	8	пруд в балке Долины у с. Погореловка	0,12	4,0
396	9	пруд в балке Сухой Коренек	0,79	36,0
397	10	пруд на реке Корень у с. Лугань	0,50	34,0
398	11	пруд на реке Мокрая Ивица у с. Соколовка	0,95	57,0
399	12	пруд у санатория Дубравушка	0,51	6,0
400	13	пруд в балке Вершки у с. Языково	0,23	7,0

Основной водоносный горизонт приурочен к мергельно-меловой толще сенон-турона и широко используется для водоснабжения. При использовании

этого водоносного горизонта следует иметь ввиду, что дебит скважин зависит от степени трещиноватости мела, мергеля, величины водосборной площади.

Для водоснабжения населения и объектов Корочанского района используются в основном Турон-маастрихтский водоносный горизонт и Альб-семанский водоносный горизонт.

Воды Альб-семанского горизонта используются для водоснабжения населенных пунктов. По отношению к Турон-маастрихтскому Альб-семанский - дорогостоящий и сложной эксплуатации из-за большого залегания и состава имеющихся пород.

2.2. Земельный фонд

Земельные угодья Корочанского района - 146,4 тыс. га - составляют 5,4 % земельного фонда Белгородской области, более 50 % которых - черноземы. Плотность населения района (26,4 чел. на 1 кв.км) ниже среднеобластного показателя (55,7 чел. на 1 кв.км).

На душу населения Корочанского района приходится 2,57 га сельскохозяйственных угодий, в том числе 2,13 га пашни, что выше среднего значения по области (1,43 га сельхозугодий и 1,1 гектара пашни).

В 2010 году в Корочанском районе в структуре земельного фонда земли сельхозназначения занимали 76,9 % всех земель, что аналогично положению в Белгородской области в целом (74,3%) и соседних областях черноземья (в Воронежской, Курской - 74,3 %). Для сравнения - в целом по России земли сельхозназначения составляют только 23,5 %, уступая землям лесного фонда (64,6 %).

В структуре сельскохозяйственных угодий Корочанского района ведущее место отведено пашням. В 2010 году пашни составили 82,245 тыс. га или 82,7 %, что больше среднеобластного значения (74,3 %) и намного превышает долю пашни в среднероссийской структуре сельскохозяйственных угодий (55,2 %).

По сравнению со среднероссийским показателем доли земель населенных пунктов (1,1 %), по району в структуре земельного фонда земли населенных пунктов, как и в Белгородской области, занимают гораздо большую площадь (11,3 % - Корочанский район и 12,0 % - БО), характеризуя тем самым высокую плотность сельского расселения.

Земли промышленности в районе занимают незначительную площадь (982 га или 0,7 %).

Большинство земель сельскохозяйственных угодий Корочанского района принадлежит или находится в аренде у сельскохозяйственных предприятий – 81,4 %.

Распределение земель по категориям и формам собственности в Корочанском МР на 01.01.2008г. приведено в таблице 2.2. Большинство земель в границах муниципального района находится в муниципальной и государственной собственности (53,7 %), из земель сельскохозяйственного назначения около половины находится в собственности граждан (46,7 %) (Приложение 1).

Таблица 2.2.

**Сравнительный баланс земельного фонда Корочанского района
и Белгородской области в 2010 г.**

Категории земель	Белгородская область*		Корочанский район	
	Тыс. га	%%	Тыс. га	%%
Всего	2713,4	100,0	146,414	100
в том числе по категориям:				
-сельхозназначения	2015,9	74,3	112,577	76,9
-населенных пунктов,	328,2	12,1	16,643	11,3
из них: городских	78,47	2,9	0,502	0,3
сельских	249,73	9,2	16,141	11,0
-промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны, безопасности и иного специального назначения	35,1	1,3	0,982	0,7
-особо охраняемых объектов и территорий	2,4	0,1	0,008	-

-лесного фонда	21,5	7,9	9,487	6,5
-водного фонда	2,2	0,1	-	-
-запаса	114,6	4,2	6,717	4,6

*- по данным управления Роснедвижимости по Белгородской обл. на конец 2010 г.

Таблица 2.2.

Распределение земель по категориям и формам собственности в Корочанском районе на 01.01.2011 г.

№ п/п	Категории земель	Общая пло- щадь	в том числе в собственности:		
			граж- дан	юридиче- ских лиц	государствен- ной и муници- пальной
1	2	3	4	5	6
1.	Земли сельскохозяйствен- ного назначения, в том числе:	<u>112557</u> 100	<u>4707</u> <u>1</u> 41,8	<u>12970</u> 11,5	<u>52536</u> 46,7
1.1	фонд перераспределения зе- мель	<u>13949</u> 100	-	-	<u>13949</u> 100
2.	Земли населенных пунктов, в том числе:	<u>16643</u> 100	<u>7572</u> 45,5	<u>179</u> 1,1	<u>8892</u> 53,4
2.1	городских населенных пунк- тов	<u>502</u> 100	<u>162</u> <u>32,3</u>	<u>13</u> <u>2,6</u>	<u>327</u> <u>65,1</u>
2.2	сельских населенных пунктов	<u>16141</u> 100	<u>7410</u> 45,9	<u>166</u> 1,0	<u>8565</u> 53,1
3.	Земли промышленности, транспорта, связи, радиове- щания, телевидения, инфор- матики, и земли иного специ- ального назначения, в том числе:	<u>982</u> 100	-	<u>43</u> 4,4	<u>939</u> 95,6
3.1	земли промышленности	<u>65</u> 100	-	<u>43</u> 66,2	<u>22</u> 33,8
3.2	земли транспорта, в том числе:	<u>841</u> 100	-	-	<u>841</u> 100

Продолжение таблицы 2.2.

1	2	3	4	5	6
3.2. 1	автомобильного	<u>841</u> 100	-	-	<u>841</u> 100
3.3	земли обороны и безопасно- сти	<u>22</u> 100	-	-	<u>22</u> 100
3.4	земли иного специального назначения	<u>54</u> 100	-	-	<u>54</u> 100
4.	Земли особо охраняемых тер- риторий и объектов	<u>8</u> 100	-	-	<u>8</u> 100
5.	Земли лесного фонда	<u>9487</u> 100	-	-	<u>9487</u> 100
6.	Земли запаса	<u>6717</u> 100	-	-	<u>6717</u> 100
	Итого земель в администра- тивных границах	<u>146414</u> 100	<u>54643</u> 37,3	<u>13192</u> 9,0	<u>78579</u> 53,7
	Из всех земель: земли приро- доохранного назначения	<u>9487</u> 100	-	-	<u>9487</u> 100
	Из всех земель: особо ценные земли	<u>63</u> 100	-	-	<u>63</u> 100

Основные виды использования земельных ресурсов в Белгородском рай-
оне - землепользование сельскохозяйственного профиля, использование зе-
мель в различных типах населённых пунктов, а также промышленное земле-
пользование. К категории сельскохозяйственных земель относятся также
земли, используемые гражданами для сенокосения и выпаса скота. В резуль-
тате распоряжения земельными паями из числа собственников земельных паёв

(долей) выделилась отдельная группа землепользователей.

На землях сельскохозяйственного назначения территории застройки используются в основном для размещения производственных центров, машинно - тракторных парков, предприятий по переработке сельхозпродукции.

2.3. Экономические аспекты использования земель Корочанского района

К землям населённых пунктов относятся территории, находящиеся в пределах черты (города) населённых пунктов, а также земли, переданные в ведение администрации города, посёлка или сельского населённого пункта. Земли населённых пунктов используются как места проживания и осуществления производственной деятельности людей и удовлетворения их культурно-бытовых и иных нужд.

Населённые пункты района включают в себя застроенные территории, находящиеся под площадями, улицами, переулками, проездами, промышленными зонами, коммуникациями, лесами, парками, скверами, бульварами, водоёмами, используемые для сельскохозяйственного производства и иных целей.

Земли населённых пунктов занимают 17200 га (11,7 %). Это земли, находящиеся в черте городов, посёлков городского типа, сельских населённых пунктов.

В последние годы удельный вес сельскохозяйственных угодий в населённых пунктах Белгородского района постоянно снижается.

К землям транспорта относятся земли, предоставленные предприятиям и организациям автомобильного, железнодорожного, воздушного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации,

строительству, содержанию, реконструкции, ремонту, устройству сооружений и объектов транспорта. 84 % земель транспорта находится под дорогами и лесными защитными полосами.

Важную роль в оценке экономического использования природных ресурсов играет характер собственности на них. Как показало исследование, наибольший процент земель сельскохозяйственного назначения находится в собственности граждан – 84 %, в собственности юридических лиц находится 5,6 %.

Однако в последние годы доля земель, находящихся в собственности юридических лиц увеличивается.

Пока наибольшая часть земель населённых пунктов находится в муниципальной собственности. Однако эта доля уменьшается, за счёт перехода собственности в частные руки.

Вполне очевидно, что земельные ресурсы, наряду с инвестициями, являются основой развития района. Земельный рынок официально существует с начала 1993 года, когда стало возможным осуществлять сделки с земельными участками, но только следующего целевого назначения:

- для ведения личного подсобного хозяйства,
- для ведения личного дачного хозяйства,
- для садоводства,
- для индивидуального жилищного строительства.

Право распоряжаться подобными земельными участками не ограничено, ни сроком нахождения в собственности, ни суммой продажи, ни указаниями в пользу кого именно собственник должен производить отчуждение.

Рынок существует для вышеперечисленных категорий земель более 10 лет, на нём работают и ряд профессиональных участников.

Данные, полученные на основании государственной отчётности, свидетельствуют о явном и устойчивом преобладании арендных отношений среди прочих видов сделок с землёй (в среднем выше 90 %), тогда как на продажу

органами местного самоуправления было выставлено всего лишь 0,42 – 0,45 % земельного фонда.

Цены за аренду государственных земель устанавливались постепенно, по мере вовлечения земельных участков в рыночный оборот. Причём, по нашему мнению выявить круг факторов, от которых устойчиво зависят эти цены, достаточно трудно. Особенно это касается земель, предназначенных для сельскохозяйственного производства. На формирование цен продолжают оказывать большое внимание субъективные причины, не поддающиеся анализу и обобщениям. Цены на продаваемые земли устанавливаются органами государственной власти и местного самоуправления. При этом они руководствуются нормативной ценой на землю. Это понятие появилось впервые в годы аграрной реформы. Тогда нормативная цена была установлена в размере 50 - кратной ставки земельного налога за единицу площади земель соответствующего целевого назначения. В 1994 году её размер повысился до 200-кратной ставки налога, а региональные и местные органы власти получили право вводить повышающие коэффициенты, приближающие нормативную цену к рыночной. Согласно Постановлению Правительства РФ «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 года органы местного самоуправления имеют право изменять нормативную цену на 25 процентов от установленной субъектом РФ. При этом уточнённая цена земли не должна превышать 75 % уровня сложившейся рыночной цены на типичные земельные участки аналогичного целевого назначения.

Для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность гражданам, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении, получении банковского кредита под залог земельного участка и в других случаях, предусмотренных законодательством РФ, принимается нормативная цена земли.

При определении рыночной стоимости земель Корочанского района необходимо учитывать факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости земельных участков Корочанского района, по нашему мнению, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешённое использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Экономические факторы определяются общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики. Экономическими факторами спроса являются: уровень занятости, величина заработной платы и доходов, платёжеспособность, наличие источников финансирования, ставка процента, издержки, связанные с оформлением продаж. Экономические факторы предложения представлены площадью земель, предлагаемых к продаже, затратами, связанными с обеспечением финансирования и налогообложением.

В совокупности физических факторов окружающей среды и местоположения разграничивают характеристики собственно участка (размер, топография, или физические параметры) и показатели местоположения, описывающие участок с точки зрения его расположения относительно делового центра, автострады, школ, магазинов и т. п.

ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

3.1. Государственная оценка земель населенных пунктов

Комплекс работ по государственной кадастровой оценке основной бюджетообразующей категорий земель – земель населённых пунктов – был проведен на всей территории Российской Федерации. Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель определено, что земли данной категории оцениваются на основе статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов основывалась на экономическом анализе факторов, оказывающих влияние на стоимость земель. В соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов показатели кадастровой стоимости земель рассчитывались с учетом следующих экономических факторов: информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости (принимались во внимание как застроенные, так и незастроенные земельные участки) и иной информации об объектах недвижимости; факторов, характеризующих влияние на объект различных точечных и линейных объектов инфраструктуры населенного пункта, вид территориальной зоны и вида функционального (разрешенного) использования земельного участка; факторов, характеризующих местоположение объекта в границах населенного пункта. Результатом работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов явились удельные показатели кадастровой стоимости земель в разрезе кадастровых кварталов населенных пунктов по видам функционального использования.

В соответствии с перечнем мероприятий подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2011 годы)» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2007 годы)», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2005 года № 560, в 2007 году на территории Российской Федерации предусмотрено проведение работ по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов. Однако в некоторых субъектах Российской Федерации, а именно: Чеченская Республика, Ставропольский край, Курская область, Мурманская область, Пермская область, Тюменская область, г. Санкт–Петербург, в том числе и в Белгородской области, органы исполнительной власти регионов воспользовались правом на переоценку и за средства бюджета субъекта Российской Федерации в 2007 году провели государственную кадастровую оценку земель населённых пунктов. Указанные результаты были приняты для целей налогообложения земельным налогом с 1 января 2008 года. В целях совершенствования методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов и методического обеспечения работ по актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов, проведение которых было в 2007 году, Роснедвижимостью совместно с Минэкономразвития России разработан проект методических указаний по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населённых пунктов, который предусматривает осуществление оценочных работ в разрезе каждого земельного участка. В целях обеспечения автоматизированного расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов (в соответствии с проектом новых методических указаний) Роснедвижимостью в 2007 году разработано специальное программное обеспечение.

Основанием на проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Белгородской области являлся договор № 67 от 19 июня

2002 года, заключенный ФГУП «Белгородским землеустроительным проектно-изыскательским предприятием» и договор № 17 от 27 июня 2002 года, заключенный Черноземным институтом мониторинга земель и экологических систем с Заказчиком – Управление ФАКОН по Белгородской области.

Оценка кадастровой стоимости земель населенных пунктов проводилась по общероссийской Методике государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, разработанной ФКЦ «Земля», комитетами по земельным ресурсам и землеустройству Нижегородской и Пермской областей, Пермским кадастровым центром, ГУП НИЦ «Реформа», согласованной с Минимуществом России, Минфином России, МНС России, Минэкономразвития России, Госстроем России и утвержденной Росземкадастром 18 октября 2000 года.

Выполнение работ по кадастровой оценке земель населённых пунктов по единой Методике государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов обеспечивает сопоставимость результатов оценки по областям, позволяет определить удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов в целом и кадастровых кварталов в составе населенных пунктов по видам функционального использования земель.

Расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) по видам функционального использования, по которым отсутствует статистика рыночных сделок, производился по формуле, согласно Методике, где применялся коэффициент перехода. Для удобства определения коэффициента перехода все виды функционального использования земель были разделены на три группы:

1 группа - земли под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки;

– земли гаражей и автостоянок;

– земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса;

- земли учреждений и организаций народного образования, земли под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства, религиозными объектами;

- земли под административно-управленческими и общественными объектами и земли предприятий, организаций, учреждений финансирования, кредитования, страхования и пенсионного обеспечения;

2 группа - земли под домами индивидуальной жилой застройки;

- земли дачных и садоводческих объединений граждан;

- земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения;

- земли сельскохозяйственного использования;

- земли под лесами в населенных пунктах (в том числе городскими лесами), под древесно-кустарниковой растительностью, не входящий в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами);

- земли под обособленными водными объектами;

- прочие земли населенных пунктов (в том числе земли резерв).

3 группа - земли под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства, объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, под объектами транспорта и связи;

- земли под военными объектами.

Коэффициент перехода от УПКСЗ 1 группы к 2 группе принят равным 1/8, от 1 группы к 3 группе принимался равным 1/1,5

Работа выполнена в полном соответствии с Техническим заданием к указанному договору.

В соответствии с методикой, работы осуществлялись по двум технологическим линиям (ТЛ).

Оценочные работы по первой технологической линии (ТЛ)

(оценка земель населённых пунктов с численностью 10 000 жителей и выше)

В рамках первой ТЛ кластеризация не проводилась по причине достаточно высокой дифференциации инфраструктуры населенных пунктов и других качественных показателей. Этапы работ и сбор информации проводились на основе методических рекомендаций Росземкадастра. Из-за отсутствия необходимого количества сделок с недвижимостью и землей расчет кадастровой стоимости проводился по экспертно-аналитической составляющей СПО.

Запрашиваемые в муниципальных службах данные представляют собой адресно-координатные и качественно-количественные характеристики объектов инфраструктуры и ареалов распространения различных природных и техногенных явлений.

В случае отсутствия каких-либо сведений, на кадастровой карте оцениваемого населенного пункта их сбор осуществлялся с учетом существующих карт и схем. В случае отсутствия отдельных объектов, характеристик на существующих картографических материалах (например, не определен деловой центр города), их нанесение производилось специалистами соответствующих муниципальных служб или на основе информации, предоставленной этими специалистами.

После формирования классификатора объектов влияния, производилась его настройка, а именно: устанавливался тип учета и экспертно определялся радиус влияния исходя из 15-20 минутной доступности. Для населенных пунктов Корочанского района это вполне приемлемые значения и хорошо согласуются с их планировкой.

В основе экспертной составляющей лежит метод последовательных попарных сравнений по следующим интегральным показателям:

1. Местоположение, доступность к центру города, местам трудовой деятельности, центрам социального и культурно-бытового обслуживания населения.
2. Уровень развития инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.
3. Уровень развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения.

4. Состояние окружающей среды.
5. Эстетическая, историческая ценность застройки, ландшафтная ценность территории.
6. Инженерно - геологические условия строительства и степень подверженности территории воздействию чрезвычайных ситуаций.

В каждом населенном пункте были созданы группы экспертов, которые заполнили анкеты, предлагаемые методикой. После выбраковки анкет с неудовлетворительным коэффициентом последовательности суждений эксперта проводился расчет весов факторов по оставшимся анкетам, а по ним вычислено среднее значение.

После получения необходимой исходной информации и нанесения всех необходимых объектов на электронную карту, производился расчет УПКСЗ по кадастровым кварталам в разрезе всех видов использования.

УПКСЗ по видам функционального использования, по которым отсутствует информация о сделках с объектами недвижимости, определялась на основе базового УПКСЗ по виду использования, по которому существует наиболее полная статистика сделок.

По первой ТЛ проводился расчет кадастровой стоимости земельных участков в населенных пунктах с численностью населения 10 000 человек и более, таких в Белгородской области 14.

По второй ТЛ определялась кадастровая стоимость земельных участков в малых городах и поселках, сельских поселениях с числом жителей менее 10 000 человек, сюда вошел наш исследуемый Корочанский район.

Работы по первой и второй ТЛ начинались с формирования предварительного списка области, который содержал следующую информацию:

- статус населенного пункта (город, сельский населенный пункт и т.п.)
- численность населения (тыс. человек)

По первой ТЛ оценка проводилась с использованием статистической и экспертно-аналитической составляющих Методики.

Расчеты по статистической составляющей Методики основаны на анализе информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости. В связи с невозможностью получить исходную информацию о сделках с земельными участками и иными объектами недвижимости в кадастровом квартале в достаточном объеме, то расчет удельного показателя кадастровой стоимости земель производился по имеющемуся количеству сделок по экспертно-аналитической составляющей Методики.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) рассчитывался с учетом:

- факторов, характеризующих местоположение объекта ГКОЗНП в границах населенного пункта;
- факторов, характеризующих влияние объекта ГКОЗНП различных точечных и линейных объектов инфраструктуры населенного пункта;
- информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости;

Для сбора ценовых (цены предложения) и качественных показателей использовались средства массовой информации и периодической печати.

Одновременно со сбором общих статистических показателей, необходимых для кластеризации населенных пунктов, были собраны показатели, требуемые для определения потенциалов влияния объектов инфраструктуры оцениваемого населенного пункта. Эти данные представляют собой адресно-координатные характеристики и показатели качества и количества объектов инфраструктуры и ареалов распространения различных природных и техногенных явлений.

Для пространственного отображения и учета влияния объектов инфраструктуры населенного пункта необходима привязка объектов влияния к электронной карте населенного пункта. Для этого на рабочий экземпляр кадастровой карты была нанесена информация, используемая для расчетов по экспертно-аналитической составляющей первой ТЛ:

- черта населенного пункта;

- границы градостроительных кварталов, микрорайонов;
- объекты соцкультбыта;
- памятники истории и архитектуры;
- инженерные сети;
- зоны регулируемой застройки;
- территории промышленных предприятий и их санитарно-защитных зон, территории гаражей и коммунально-складских зон;
- территории садоводческих массивов, земель сельскохозяйственного использования, лесов, зон рекреации;
- водные объекты и их охранные зоны;
- территории с неблагоприятной экологической обстановкой;
- результаты инженерно-геологических изысканий и ряд других показателей.

Сбор необходимой информации осуществлялся с учетом существующих карт и схем и с помощью специалистов соответствующих муниципальных служб или на основе информации, предоставленной этими специалистами.

Информация с рабочего экземпляра перенесена на электронную карту.

Проведенная государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов района удовлетворяет следующим требованиям:

- состав первичных данных формировался на основе статистической и иной информации, используемой землеустроительными, градостроительными, иными службами и оценщиками в своей деятельности;
- все основные факторы, влияющие на оценку недвижимого имущества, в том числе земли, учитывались со всей полнотой и ответственностью;
- полученные результаты кадастровой стоимости земель соответствуют сложившемуся на настоящее время уровню цен по продаже земли в Корочанском районе;
- результаты оценки показаны в легко воспринимаемом виде, что облегчает их проверку и использование;
- созданная база рыночной стоимости земли и других объектов недвижимости - обработка информации - позволяет вести мониторинг рыночной

стоимости земли и объектов недвижимости, постоянно актуализировать индексы изменения стоимости земли, учитывающие локальные ценообразующие факторы, получать значения основных ценообразующих параметров, которые можно использовать для оценки отдельных конкретных земельных участков.

Результатом работ по ГКОЗНП являются удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов и (или) удельные показатели кадастровой стоимости земель кадастрового квартала по видам функционального использования в границах населенного пункта (Приложение 1).

Удельные показатели кадастровой стоимости земель служат основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков, при определении которой учитываются как физические характеристики земельного участка, так и совокупность вещных и обременительных прав на данный земельный участок.

Оценка земель населенных пунктов проведена по 1600 населенным пунктам на площади 317 тыс. гектаров.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов с численностью до и свыше 10000 человек определены по 14 видам функционального использования земель.

3.2. Состав земель населенных пунктов Корочанского района

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

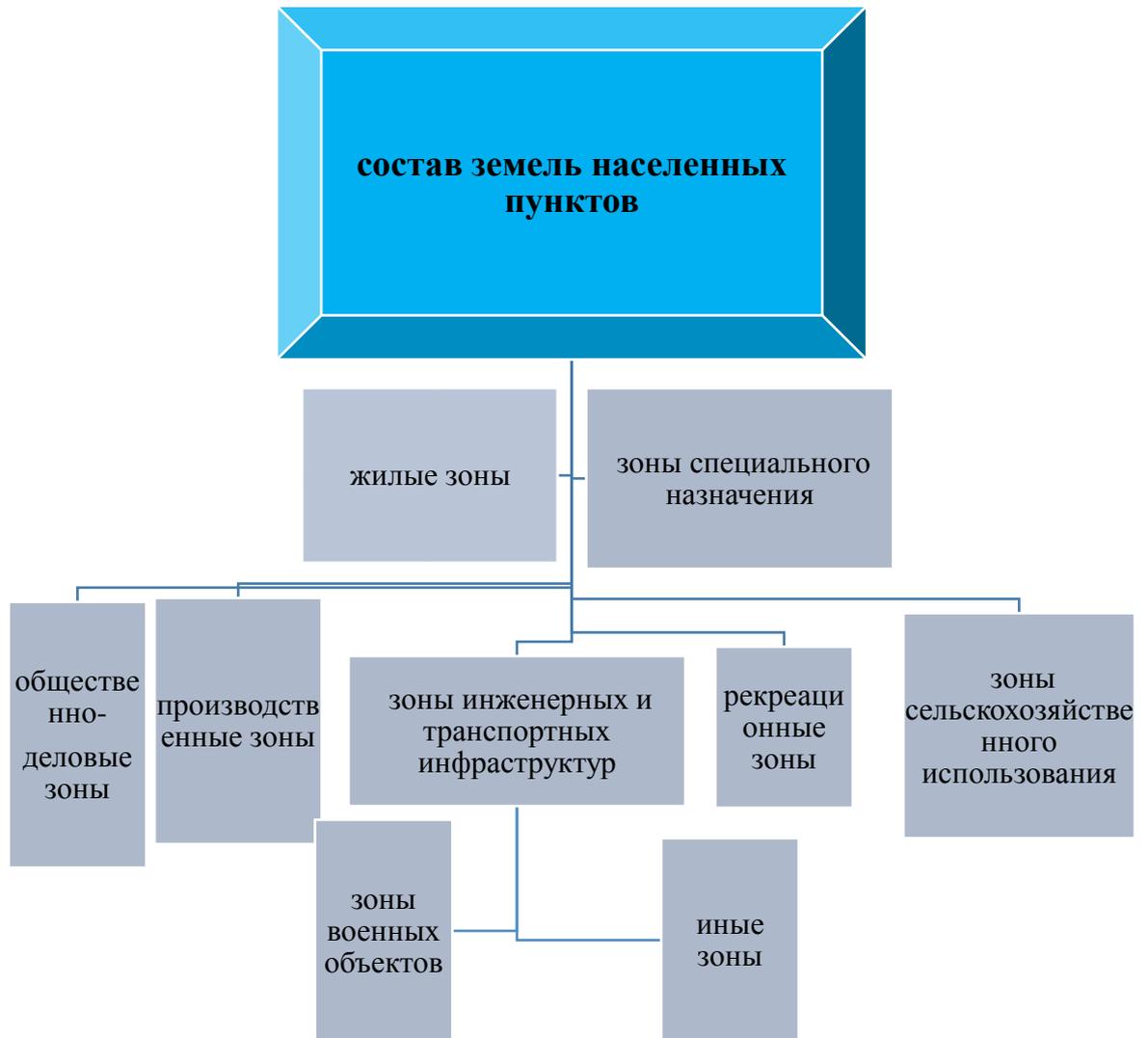


Рис.3.1. Состав земель населенных пунктов

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится

над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования. Проведем количественный анализ земель населенных пунктов Корочанского района Белгородской области и г. Короча [табл.3.1].

Таблица 3.1.

Земли населенных пунктов Корочанского района Белгородской области
и г. Короча на 1.02.2011 г.

Наим. городского, сельского поселения	Земли под домами многоэтажной постройки	Земли под домами инд.по-	Земли под объектами торговли, бытового обслуживания	Земли учреждений и организаций.	Земли промышлен объектов	Земли управл. И обществ .орг.	Земли под военн. объектами	Земли рекреацион.значения	Земли сельхозиспользования	Земли под лесами в поселениях	Земли под водными объектами	Прочие земли поселений
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
г.Короча	561 2	72 59	7123	323 3	567 3	244 0	1403	268 4	762 5	268 4	158 6	14 04

Продолжение таблицы 3.1.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
с. Бело- горье	17,2 1	22,3 5	22,8 3	9,8 5	17,5 4	7,8 6	4,3 5	8,7	23,7 2	8,5 6	5,1 1	4,4 1
с.Пуш- карное	15,7	20,3 9	20,8 3	8,9 9	16	7,1 7	3,9 7	7,9 3	21,6 4	7,8 1	4,6 6	4,0 2
Алексеевское сельское поселение												
с.Алек- сеевка	25,8	33,5 1	34,2 4	14, 7	26,3	11, 8	6,5 3	13, 1	35,6	5,3 7	3,2 1	2,8
с.Замос- тье	10,8	14,0 3	14,3 3	6,1 8	11,0 1	4,9 4	2,7 3	5,4 6	14,9	5,8	3,5	3
с.Ма- зикино	11,7 3	15,2 3	15,5 6	6,7 1	11,9 5	5,3 6	2,9 7	5,9 3	16,2	5,8 3	3,4 8	3
с.Са- фо- новка	7,65	9,94	10,1 6	4,3 8	7,8	3,5	1,9 4	3,8 7	10,5	3,8 1	2,2 7	1,9 6
х.Кош- ма- новка	7,48	9,72	9,93	4,2 8	7,63	3,4 2	1,8 9	3,7 8	10,3	3,7 2	2,2 2	1,6 2
х.Соро- ковка	7,8	10,1 3	10,3 5	4,4 6	7,95	3,5 6	1,9 7	3,9	10,8	3,8 8	2,3 2	2
Анновское сельское поселение												
с.Ан- новка	17,1	22,2	22,6 8	9,7 8	17,4 2	7,8 1	4,3 2	8,6 4	23,6	8,5	5,0 8	4,3 8
с.Маль- цевка	10,8	13,9 6	14,2 6	6,1 5	11,0	4,9 1	2,7 2	5,4 3	14,8	5,3 5	3,1 9	2,7 5
с.Пав- ловка	8,39	10,9	11,1 4	4,8	8,56	3,8 4	2,1 2	4,2 4	11,5 7	4,1 7	2,4 9	2,1 5
с.При- цепи- ловка	7,29	9,47	9,68	4,1 7	7,43	3,3 3	1,8 4	3,6 8	10,0	3,6 3	2,1 7	1,8 7
с. Тать- яновка	7,95	10,3 3	10,5 5	4,5 5	8,11	3,6 3	2,0	4,0 2	11,0	3,9 6	2,3 6	2,0 4
х.Дукм а-сивка	7,32	9,51	9,72	4,1 9	7,46	3,3 5	1,8 5	3,7	10,1	3,6 4	2,1 8	1,8 7

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

-виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

-их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры [6].

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов [15].

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Земельные участки в составе жилых зон предназначены для застройки жилыми зданиями, а также объектами культурно-бытового и иного назначения. Жилые зоны могут предназначаться для индивидуальной жилой застройки, малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажной смешанной жилой застройки и многоэтажной жилой застройки, а также иных видов застройки согласно градостроительным регламентам [37].

Земельные участки в составе общественно-деловых зон предназначены для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Земельные участки в составе рекреационных зон, в том числе земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, используются для отдыха граждан и туризма [24].

В пределах границ населенных пунктов могут выделяться зоны особо охраняемых территорий, в которые включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

Земельные участки, включенные в состав зон особо охраняемых территорий, используются в соответствии с требованиями, установленными статьями 94 - 100 настоящего Кодекса.

Земельные участки, на которых находятся объекты, не являющиеся памятниками истории и культуры, но расположенные в границах зон охраны памятников истории и культуры, используются в соответствии с градостроительными регламентами, установленными с учетом требований охраны памятников истории и культур [16].

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, строениями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с

генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки [28] .

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Работа по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов проводилась по нижеуказанной организационной схеме.

Необходимая информация была предоставлена областными и муниципальными службами: гор-райкомземами, комитетом государственной статистики, управлением архитектуры и градостроительства, районной администрацией, комитетом природных ресурсов, управлением экономики, здравоохранения, образования, торговли, управлением внутренних дел г. Корочи и др.

I ЭТАП.

- 1) Анализ структуры органов исполнительной власти, определение перечня организаций, задействованных в работах по проведению государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.
- 2) Расчёт стоимости работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов и согласование схемы функционирования работ.
- 3) Подготовка и подписание нормативно – технических документов, регламентирующих выполнение государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Корочанском районе.
- 4) Формирование областной и муниципальных межведомственных комиссий по рассмотрению хода выполнения работ и результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

II ЭТАП.

- 5) Обучение специалистов работам по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов

- б) Подготовка областного совещания с повесткой «Организация работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».
- 7) Сбор соответствующими службами на территориях муниципальных образований исходной информации, необходимой для проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

III ЭТАП.

- 8) Ввод и обработка исходной информации по утверждённой методике, с использованием утверждённых программно – технических средств.
- 9) Получение предварительных результатов, их анализ межведомственными комиссиями и проведение уточняющих корректировок для окончательно расчёта.
- 10) Согласование предварительных результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов с органами власти муниципальных образований.
- 11) Получение конечных результатов и подготовка материалов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов к рассмотрению областной межведомственной комиссии.
- 12) Анализ последствий применения результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Предоставление результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в областную комиссию и утверждение результатов постановлением губернатора Белгородской области.

3.3. Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов

Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов на территории Белгородской области была проведена дважды в 2002 и 2006 годах. С 1 января 2008 года ФГУ «Земельная кадастровая палата» для определения кадастровой стоимости земельных участков использует данные последней

оценки – удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков.(Приложение 1).

Кадастровая стоимость определяется в соответствии с методическими указаниями по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка, которые разработаны в соответствии с пунктами 11 и 13 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 год № 316.

Данные методические указания применяются для определения кадастровой стоимости земельных участков в случаях:

- Образования нового земельного участка;
- Изменения площади земельного участка при упорядочении его границы;
- Изменения вида разрешённого использования земельного участка;
- Перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определённой категории земель.

В перечисленных случаях, кадастровая стоимость определяется ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Белгородской области, уполномоченным на обеспечение ведения Государственного реестра земель кадастрового района.

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков отражаются в Акте определения кадастровой стоимости земельных участков.

Акт определения кадастровой стоимости земельных участков оформляется для земельных участков в пределах одного кадастрового квартала.

В случаях одновременного образования в пределах одного кадастрового квартала нескольких земельных участков, а также в случаях одновременного изменения категории земель и вида разрешенного использования, и уточнения площади существующих в пределах одного кадастрового квартала земельных участков оформляется один Акт определения кадастровой стоимости земельных участков.

Не допускается оформление одного Акта определения кадастровой стоимости земельных участков в случаях:

- подачи заявок для проведения государственного кадастрового учета земельных участков более чем от одного заявителя;
- выполнения более чем одной кадастровой процедуры.

В случае образования единого землепользования Акт определения кадастровой стоимости земельных участков (прилагается) оформляется для каждого кадастрового квартала, в котором располагаются входящие в состав единого землепользования обособленные или условные земельные участки, а также для условного кадастрового квартала, в котором располагается единое землепользование.

Определение кадастровой стоимости в случае образования нового земельного участка, а также в случаях перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель осуществляется следующим образом.

В случае образования нового земельного участка в границах существующего населенного пункта кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка.

В случае перевода земельного участка в состав земель населенных пунктов из состава иной категории его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, граничащего с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка. В случае если кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок, граничит более чем с одним кадастровым кварталом населенного пункта, то для определения

кадастровой стоимости земельного участка используется минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для граничащих кадастровых кварталов.

В случае образования нового единого землепользования его кадастровая стоимость определяется как сумма кадастровых стоимостей, входящих в его состав обособленных (условных) земельных участков. При этом кадастровая стоимость обособленного (условного) земельного участка, входящего в состав единого землепользования, определяется в зависимости от категории земель, в состав которой входит земельный участок.

В случае образования нового земельного участка с более чем одним видом разрешенного использования, его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указано наибольшее значение, на площадь земельного участка. Исключение составляет случай образования в составе земель населенных пунктов земельного участка, одним из видов разрешенного использования которого является жилищная застройка. Для указанного случая кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых многоэтажной или индивидуальной жилой застройкой, на площадь земельного участка.

В случае изменения площади земельного участка при упорядочении его границ кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади земельного участка.

Определение кадастровой стоимости земельного участка в случае изменения его вида разрешенного использования осуществляется следующим образом.

В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель населенных пунктов его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стои-

мости земель вида разрешенного использования, соответствующего изменённому виду, для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка.

В случае изменения вида разрешенного использования земельного участка в составе земель населенных пунктов в пределах одной группы его кадастровая стоимость не изменяется [Методические указания..., 2006].

Все случаи расчёта кадастровой стоимости земель населённых пунктов рассмотрены в таблице 3.2.

Таблица 3.2.

Определение кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих в случае изменения категории земель, разрешённого использования или уточнения площади земельного участка

<i>Земли населённых пунктов</i>	Образование нового земельного участка: $КС ЗУ = S * УП КС$ (для разрешённого использования в кадастровом квартале)
	Перевод земельного участка в состав земель населённых пунктов из других категорий: $КС ЗУ = S * УП КС$ (разрешённое использование соседнего кадастрового квартала, при двух и более соседних кадастровых кварталах берётся минимальный УП разрешённого использования)
	Изменение вида разрешённого использования в составе земель населённых пунктов: $КС ЗУ = S * УП КС$ (вида разрешённого использования, соответствующего изменённому виду по кадастровому кварталу, где расположен земельный участок)
<i>Образование нового единого землепользования</i>	Кадастровая стоимость ЕЗП определяется, как сумма КС входящих в его состав земельных участков, в зависимости от категории земель, в состав которой они входят. $КС(ЕЗП) = \sum КС$ (входящих ЗУ)
<i>Образование нового земельного участка с несколькими видами разрешённого использования</i>	Образование нового земельного участка с несколькими видами разрешённого использования: $КС ЗУ = S * УП КС$ (с наибольшим значением среди нескольких видов разрешённого использования)

<i>Изменение площади земельного участка при упорядочении границ</i>	Кадастровая стоимость изменяется пропорционально изменению площади земельного участка
---------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Для расчётов кадастровой стоимости земельных участков населённых пунктов Корочанского района используются удельные показатели кадастровой стоимости населённых пунктов, утверждённые Постановлением Правительства Белгородской области от 27 апреля 2007 года № 101-пп. (Приложение 1).

3.4. Эффективность кадастровой оценки земель населённых пунктов в Корочанском районе

В аграрном секторе Корочанского района сегодня прослеживаются основные тенденции охватившего все агропромышленное производство России кризисного процесса, выход из которого видится в переменах экономических отношений, форм хозяйствования и управления сельскохозяйственным производством, формировании рыночной инфраструктуры, создании полноценного рынка средств производства и материально-технических ресурсов, капитала рабочей силы [35].

В ряду этих задач стоят и проблемы рационального и эффективного использования земель сельских населённых пунктов и всей жизненной среды, как важнейшего фактора решения кадровых проблем села, осуществления по отношению к сельским труженикам сильной государственной политики, смягчения неизбежных при рыночных отношениях социальных противоречий и конфликтов [15].

Многоукладная экономика также вносит свои коррективы в социально-экономический характер использования земельных ресурсов, в том числе и земель сельских населённых пунктов. Эти процессы обуславливаются: совокуп-

ным воздействием ряда социально-экономических факторов по мере внедрения новых форм хозяйствования; сложившимися тенденциями в развитии поселков, включая межхозяйственные и хозяйственные поселки-центры; относительной стабилизацией общей численности населения в Корочанском районе при дальнейшем более умеренном росте городского и уменьшении сельского населения; сдерживанием роста численности населения городских населенных пунктов и стимулированием развития сельских населенных пунктов.

Изменения, происходящие в системе сельского расселения, являются важнейшей характеристикой социально-экономического развития современной деревни.

Сельские населенные пункты Корочанского района, так же как и области, имеют по сравнению с другими регионами страны свои специфические особенности и характеризуются сравнительно большой плотностью населения и равномерной заселенностью обширной территории [36].

Среднее расстояние между сельскими поселками составляет 3.8 км, что в 1.9 раза выше, чем по Российской Федерации.

Сложность социально-экономической проблемы земельно-хозяйственного устройства территории сельских населенных пунктов заключается в том, что с одной стороны, населенные пункты материально закреплены постройками и сооружениями, исторически сложились в процессе общественного развития, тесно связаны с использованием земли, концентрацией и специализацией производства, сложившимся инженерными коммуникациями и дорожной сетью, уровнем культурно-бытового обслуживания населения. С другой стороны сельские населенные пункты находятся в постоянном диалектическом развитии, их переустройство растянуто во времени, что предопределяет разные подходы к его изучению.

Сельские населенные пункты в процессе размещения и развития производительных сил претерпевают закономерные изменения и находятся под воздействием экономических законов развития общества.

Если закон концентрации производства обуславливает укрупнение поселков, то закон пропорционального и планомерного развития агропромышленного производства требует, чтобы поселки, как центры хозяйств, так и центры производственных подразделений, находились на определенном расстоянии от мест приложения труда, чтобы земля как основа сельскохозяйственного производства была под постоянным вниманием тех, кто ее использует.

Экспертные оценки показывают, что увеличение на каждый километр расстояния от поселка до поля при прочих равных условиях снижает урожайность сельскохозяйственных культур на 1.5-2 %.

Следовательно, эффективное использование земли в интересах роста урожайности и снижения потерь продукции требует удобного размещения сельских населенных пунктов относительно обслуживаемой ими территории и правильной их планировки. Такой подход совпадает с необходимостью внедрения энергосберегающих технологий, в том числе рационализацию транспортных работ, объем и стоимость которых по мере интенсификации производства будет возрастать.

Земельный налог введен с 2005 года на основании главы 31 Налогового кодекса. Его плательщиками являются организации, обладающие земельными участками на праве собственности и праве постоянного (бессрочного) пользования (п. 1 ст. 388 НК). Не платят этот налог предприятия, арендующие участки, а также организации, у которых земля находится в безвозмездном срочном пользовании (п. 2 ст. 388 НК).

Налог на землю перечисляют в бюджет муниципального образования, на территории которого находится участок. Базой для его расчета считается кадастровая стоимость участка, определенная по состоянию на 1 января календарного года, являющегося налоговым периодом (п. 1 ст. 390, п. 1 ст. 391 НК). Поясним, откуда берется эта величина и какими путями информация о ней должна дойти до предприятия. Обязанность по проведению оценки земель возложена на Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости .

Органы, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, должны до 1 февраля года, являющегося налоговым периодом, сообщить сведения о земельных участках в Управление ФНС по субъекту Федерации. УФНС, в свою очередь, распределяет эту информацию по налоговым инспекциям. Организациям сведения о кадастровой стоимости представляются в порядке, установленном органами местного самоуправления.

Следующей величиной, которая пригодится при расчете земельного налога, является налоговая ставка. Ее размер для различных категорий земель устанавливается нормативными актами представительных органов муниципальных образований. При этом он не должен превышать верхнего предела, прописанного в Налоговом кодексе. По землям сельскохозяйственного назначения, а также участкам под жилфондом, инженерной инфраструктурой ЖКХ и предоставленным для жилищного строительства максимум составляет 0,3 процента. Для всех остальных земель — 1,5 процента (ст. 394 НК).

ООО «Белогорье и Ко» приобрело земельный участок 5 марта. Его кадастровая стоимость составляет 1 200 000 рублей. Налоговая ставка, утвержденная муниципалитетом, — 1,5 процента.

1. Определим коэффициент K_2 . Он будет равен 0,83 (10 мес. : 12 мес.).

2. Рассчитаем сумму налога за налоговый период. Она составит 14 940 руб. ($1\,200\,000 \text{ руб.} \times 1,5\% \times 0,83$).

3. Рассчитаем сумму авансового платежа за I квартал. Коэффициент K_2 за I квартал равен 0,33 (1 мес. : 3 мес.). Авансовый платеж составит 1485 руб. ($(1\,200\,000 \text{ руб.} \times 1,5\% \times 0,33) : 4$).

4. Определим сумму авансового платежа за первое полугодие. K_2 за первое полугодие равен 0,67 (4 мес. : 6 мес.). Авансовый платеж следует перечислить в бюджет в сумме 3015 руб. ($(1\,200\,000 \text{ руб.} \times 1,5\% \times 0,67) : 4$).

5. Рассчитаем аванс за 9 месяцев. К2 за 9 месяцев будет равен $0,78$ (7 мес. : 9). Авансовый платеж составит 3510 руб. $((1\ 200\ 000\ \text{руб.} \times 1,5\ \% \times 0,78) : 4)$.

6. По итогам года фирма перечислит в бюджет земельный налог в сумме 6930 руб. $(14\ 940\ \text{руб.} - (1485\ \text{руб.} + 3015 + 3510))$.

ООО «Альянс» является собственником магазина, расположенного на 1-м этаже многоквартирного дома в г.Короча. Площадь всего жилого дома (жилые и все нежилые помещения), по которому определены границы земельного участка — 2200 кв. м. Площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности налогоплательщиков, — 1800 кв. м. Площадь помещений, являющихся общей долевой собственностью налогоплательщиков (лестницы, чердаки, подвалы и т. д.), — 400 кв. м $(2200\ \text{кв. м} - 1800)$. Площадь магазина — 90 кв. м. Кадастровая стоимость земельного участка под домом — 270 000 руб. Ставка налога — 0,3 процента.

1. Рассчитаем сумму земельного налога за весь участок под домом. Она составит 810 руб. $(270\ 000\ \text{руб.} \times 0,3\ \%)$.

2. Определим долю площади магазина в общей площади жилых и нежилых помещений. Она равна 0,05 $(90\ \text{кв. м} : 1800)$.

3. Вычислим площадь общего имущества, которое принадлежит на праве общей долевой собственности владельцу магазина. Она равна 20 кв. м $(400\ \text{кв. м} \times 0,05)$.

4. Определим, какая площадь приходится во всем земельном участке на хозяина магазина. Она составит 110 кв. м $(90\ \text{кв. м} + 20)$.

5. Рассчитаем долю площади помещений, принадлежащих во всей площади дома собственнику магазина. Она будет равна 0,05 $(110\ \text{кв. м} : 2200)$.

6. Вычислим сумму земельного налога. Она составит 40,5 руб. $(270\ 000\ \text{руб.} \times 0,3\ \% \times 0,05)$.

Минимальное значение стоимости земли определяется величиной совокупных предшествующих вложений города в инженерную и транспортную инфраструктуру, равномерно распределенной на все городские территории. Оно

может быть получено на основе данных, имеющихся у городских служб эксплуатации этих систем, а также другими несложными методами. Максимальное значение может быть получено только по данным продаж и с использованием аналоговых процедур. Поскольку надежность данных о продажах всегда вызывает известные сомнения, то желательно опираться не на одну наиболее дорогую сделку, а на несколько. Кроме того, необходимо иметь данные в референтных точках, позволяющих оценить величину стоимостных надбавок, связанных с престижем и репутацией районов города. Здесь существенную роль играет участие в работе местных профессиональных оценщиков, знающих ситуацию в городе и располагающих данными о продажах.

Таким образом, можно сделать вывод, что эффективность использования земель населенных пунктов Корочанского района и г.Короча зависит от налогов поступающих в бюджет. Для того, чтобы земли населенных пунктов использовались эффективно, необходимо обосновать соотношения размера населенного пункта и обслуживаемой им территории, а также использовать комплексную методику по улучшению использования территории населенных пунктов Корочанского района при разработке схем (проектов) планировки и землеустройства.

3.5. Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов

1. Формирование типового перечня видов функционального использования земель населённых пунктов.
2. Формирование Перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории, не допускать отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

- 1) определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 2) сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 3) группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 4) сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- 5) построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов;
- 6) расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

1) Состав факторов стоимости определяется для каждого вида разрешенного использования земельных участков в составе земель населенных пунктов на основе примерного перечня факторов стоимости и анализа информации о рынке недвижимости субъекта Российской Федерации.

В состав факторов стоимости должны быть включены факторы стоимости, которые оказывают существенное влияние на стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Состав факторов стоимости обосновывается.

2) Сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется из источников информации, содержащих достоверную информацию.

При этом сбор сведений может осуществляться из следующих источников:

- государственный земельный кадастр;
- государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства;
- фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований.

В тех случаях, когда факторами стоимости являются характеристики земельных участков, не содержащиеся в источниках, перечисленных выше, может быть использована достоверная информация, содержащаяся в иных источниках.

Сбор сведений о значениях факторов стоимости может осуществляться для каждого земельного участка и (или) для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов, если значения данного фактора стоимости для совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов схожи.

3) На основании анализа информации о рынке земельных участков в составе земель населенных пунктов, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для каждого вида разрешенного использования земель может проводиться группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Для проведения группировки земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется перечень факторов стоимости, на основе которых будет проведена группировка, а также значения и (или) диапазон значений данных показателей для отнесения земельных участков в составе земель населенных пунктов к соответствующей группе. Выбор показателей и их значений и (или) диапазона значений должен быть обоснован.

В случае, если группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов в рамках какого-либо вида разрешенного использования земель не проводится, все земельные участки данного вида разрешенного использования земель рассматриваются как одна группа.

Земельные участки каждой группы не должны пересекаться (земельный участок должен быть отнесен только к одной группе), должны быть однородными с точки зрения значений и (или) диапазонов значений факторов стоимости и полностью покрывать данный вид разрешенного использования земель (земельный участок должен быть отнесен к какой-либо группе).

4) Для каждой сформированной группы земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости.

В качестве рыночной информации используются:

- цены сделок (купля - продажа, аренда, ипотека);
- цены предложения (купля-продажа, аренда);
- цены спроса (купля - продажа, аренда);
- информация о рыночной стоимости объектов недвижимости в составе земель населенных пунктов, установленной в отчетах об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;
- иные показатели, используемые для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

В качестве источников информации могут быть определены:

- официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и местного самоуправления;
- средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости;
- отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В случае недостаточности рыночной информации проводится сбор дополнительной рыночной информации, и (или) перегруппировка земельных участков в составе земель населенных пунктов, и (или) оценка рыночной стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в составе данной группы с целью обеспечения достаточности рыночной информации, и (или) уточнение состава факторов стоимости.

В целях определения достоверности собранной рыночной информации проводится ее статистический анализ. На основании статистического анализа рыночной информации определяется и устраняется информация об объектах-аналогах с выбросами в значениях рыночной стоимости и (или) значениях факторов стоимости, обеспечивается непротиворечивость и интерпретируемость рыночной информации, используемой для построения статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов, проверяется репрезентативность выборки и выбираются факторы стоимости для построения статистических моделей.

5) Для каждой группы земельных участков в составе земель населенных пунктов в рамках видов разрешенного использования осуществляется построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости путем определения значений коэффициентов (параметров) модели.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется на основе сведений о рыночной стоимости и (или) рыночной информации о цене указанных земельных участков.

Построенная статистическая модель расчета кадастровой стоимости должна удовлетворять допустимым уровням критериев, определяющих статистическую значимость моделей данного вида.

Анализ качества построенных моделей проводится на обучающей и контрольной выборках.

Под обучающей выборкой понимается рыночная информация, на основе которой строятся модели расчета. Под контрольной выборкой понимается рыночная информация, на основе которой проверяется качество построенных моделей расчета, не включающая информацию обучающей выборки.

Количество земельных участков в составе земель населенных пунктов в контрольной выборке и значения факторов их стоимости должны быть достаточными для формирования обоснованного суждения о качестве построенной статистической модели для всей генеральной совокупности земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Анализ качества статистической модели проводится с использованием статистических показателей, характеризующих качество статистических моделей данного вида.

Модель считается пригодной для последующего расчета кадастровой стоимости земельных участков, если параметры качества модели находятся в допустимых пределах и близки по значению на обучающей и контрольной выборках.

Из всех полученных моделей для каждой группы выбирается статистически значимая модель, обладающая наилучшим качеством. Построенная модель расчета должна отвечать требованиям предметной интерпретации (объяснимости), а также удовлетворять допустимым уровням показателей качества статистических моделей данного вида.

В случае невозможности построения статистически значимой модели, обладающей приемлемыми параметрами качества, необходимо осуществить сбор дополнительной рыночной информации, и (или) провести дополнительную оценку рыночной стоимости земельных участков, и (или) провести перегруппировку земельных участков в составе земель населенных пунктов.

б) Если построенная статистическая модель выражает зависимость кадастровой стоимости земельного участка от значений факторов стоимости, то расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населен-

ных пунктов осуществляется подстановкой значений факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в статистическую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Если построенная статистическая модель выражает зависимость удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка (кадастровой стоимости земельного участка в расчете на единицу его площади) от значений факторов стоимости, кадастровая стоимость земельного участка определяется следующим образом:

- определяется удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка путем подстановки значений факторов стоимости земельного участка в статистическую модель расчета удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;

- определяется кадастровая стоимость земельного участка путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка [Методические указания..., 2007].

3.6. Сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов Корочанского района

Села - Погореловка, Бехтеевка, Ломово выступают как объекты государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов Корочанского района, их мы и будем анализировать.

Село Погореловка - численность населения 3096 тыс. человек (менее 10 тыс. человек), поэтому работы по государственной кадастровой оценке проходили по второй технологической линии и учитывались следующие группы показателей:

1. характеризующие уровень социально – экономического развития территории для целей государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов;

2. характеризующие функционально – планировочную структуру поселения и местоположение потенциалов влияния и объектов оценки на территорию населенного пункта с численностью 10 тыс. человек и менее;

Государственная кадастровая оценка земель с.Погореловка проводилась на основе кадастрового деления территории Корочанского района Белгородской области, в результате чего в село делится на 15 кварталов и удельные показатели кадастровой стоимости рассчитывались по этим кварталам и по видам функционального использования (Приложение 1).

Село Бехтеевка - численность населения 4106 тыс. человек (менее 10 тыс. человек), поэтому работы по государственной кадастровой оценке проходили по второй технологической линии.

Государственная кадастровая оценка земель с.Бехтеевка проводилась на основе кадастрового деления территории Корочанского района Белгородской области, в результате чего в село делится на 34 квартала и удельные показатели кадастровой стоимости рассчитывались по этим кварталам и по видам функционального использования.

Село Ломово - посёлок городского типа с численностью населения 1888 тыс. человек (менее 10 тыс. человек), поэтому работы по государственной кадастровой оценке проходили по второй технологической линии. Село делится на 12 кварталов.

Данные села рассматривались как точечные объекты, не учитывая кадастровое деление территории, при проведении государственной кадастровой оценки. Так как эти населённые пункты небольшие по территории и протяженности, администрация Корочанского района приняла это решение в целях облегчения взимания налога.

Технология работ по ГКОЗНП предусматривает проведение кластеризации.

Вторая ТЛ предусматривает кластеризацию районов области.

Работа по второй ТЛ была начата со сбора информации. Информационной основой для кластеризации являются статистические показатели.

В результате проведения кластеризации Корочанский район вошёл в первый кластер, и тестовый населенный пункт - с.Ломово. Центром кластера в каждом случае выбран район, обладающий наиболее общими характеристиками для районов, входящих в состав кластера, а также с учетом развитости рынка земельных участков.

В каждом центре кластера были заполнены по 4 анкеты экспертов по видам использования, вычислена базовая постоянная для расчета удельных показателей кадастровой стоимости земель.

Результатом кластеризации объектов государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов является список административных районов по кластерам и выбор тестовых населенных пунктов, являющихся центрами полученных кластеров, определение базового УПКСЗ в тестовых населенных пунктах, проведение анализа ценообразующих факторов по центрам кластеров (включая тестовые и отличные от тестовых населенных пунктов) и расчет коэффициентов, отражающих влияние ценообразующих факторов:

- на уровне административного района (климатические условия, плотность населения, транспортная доступность до районного центра);
- на уровне сельского округа (численность населения, транспортная доступность до центра района, административный статус);
- на уровне населенного пункта с учетом ценообразующих факторов (доступность различных центров тяготения, уровень развития транспортной, инженерной и производственной инфраструктур, уровень развития социально-бытового обслуживания населения, состояния окружающей среды и ряда других факторов).

Проанализируем кадастровую стоимость земельных участков Корочанского района - с. Погореловка, с.Бехтеевка и с.Ломово. Так как в Корочанском

районе кадастровая оценка проводилась в соответствии с кадастровым делением территории для анализа значений удельных показателей внутри населённого пункта, то мы будем использовать средние удельные показатели кадастровой стоимости по каждому виду функционального использования.

Из рисунка 3.1 в с.Погореловка максимальный УПКС – 25,75 руб/кв.м - земли сельскохозяйственного использования, 24,8 руб/кв.м - земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, 24,27 руб/кв.м - земли под домами индивидуальной жилой застройки.

Это свидетельствует о развитости рынка земель данных видов функционального использования, их высокой рыночной стоимости и выгодном местоположении. Так же эти значения указывают на высокие показатели, характеризующие уровень социально – экономического развития территории и показателей характеризующих функционально – планировочную структуру населенного пункта и местоположение потенциалов влияния и объектов оценки территории.

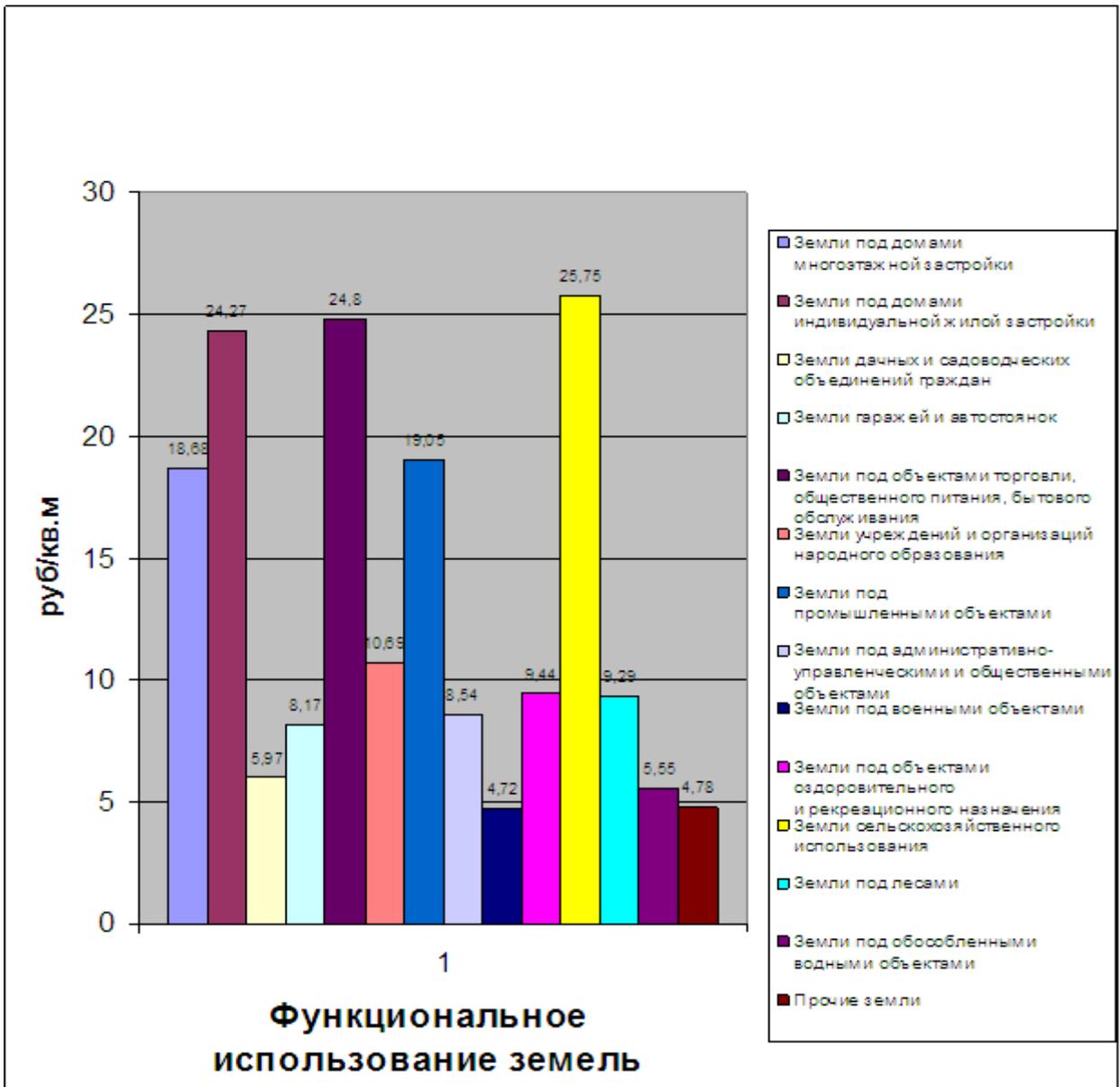


Рис. 3.1 .Удельные показатели кадастровой стоимости земель с.Погореловка.

Минимальные удельные показатели кадастровой стоимости с.Погореловка – 4,78 руб/кв.м – прочие земли, 4,72 руб/кв.м - земли под военными объектами, 5,55 руб/кв.м - земли под обособленными водными объектами. У данных земель низкие значения удельных показателей кадастровой стоимости связаны с тем, что земли этих видов функционального использования находятся в государственной собственности и не вовлечены в гражданский оборот.

В целом можно сделать вывод, что с.Погореловка - развитый населённый пункт, который близко расположен к г.Короча, с численностью населения

(3096 тыс. чел.), обладает развитым рынком земельных участков, имеет высокое социально – экономическое развитие территории – именно из этих показателей и складывается высокий удельный показатель кадастровой стоимости земель населённых пунктов. Земли сельскохозяйственного использования также имеют высокие значения удельных показателей это связано прежде всего с их плодородием.

Как следует из рисунка 3.2 максимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости с.Бехтеевка - 26,08 руб/кв.м - земли сельскохозяйственного использования, 25,11 руб/кв.м - земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, 24,57 руб/кв.м - земли под домами индивидуальной жилой застройки. Это говорит о развитости рынка земель данных видов функционального использования и их выгодном местоположении.

Минимальные удельные показатели кадастровой стоимости с.Бехтеевка - 4,78 руб/кв.м - земли под военными объектами, 6,05 руб/кв.м - земли дачных и садоводческих объединений граждан, 8,28руб/кв.м - земли гаражей и автостоянок.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что высокая кадастровая стоимость земель в с.Бехтеевка сложилась потому, что развивается индивидуальное жилищное строительство; развит рынок земельных участков под магазинами, парикмахерских и других предприятий бытового обслуживания- именно эти земли имеют высокую арендную плату, а это один из главных показателей, учитываемый при государственной кадастровой оценке земель. Также высокий удельный показатель мы можем видеть у земель сельскохозяйственного использования.

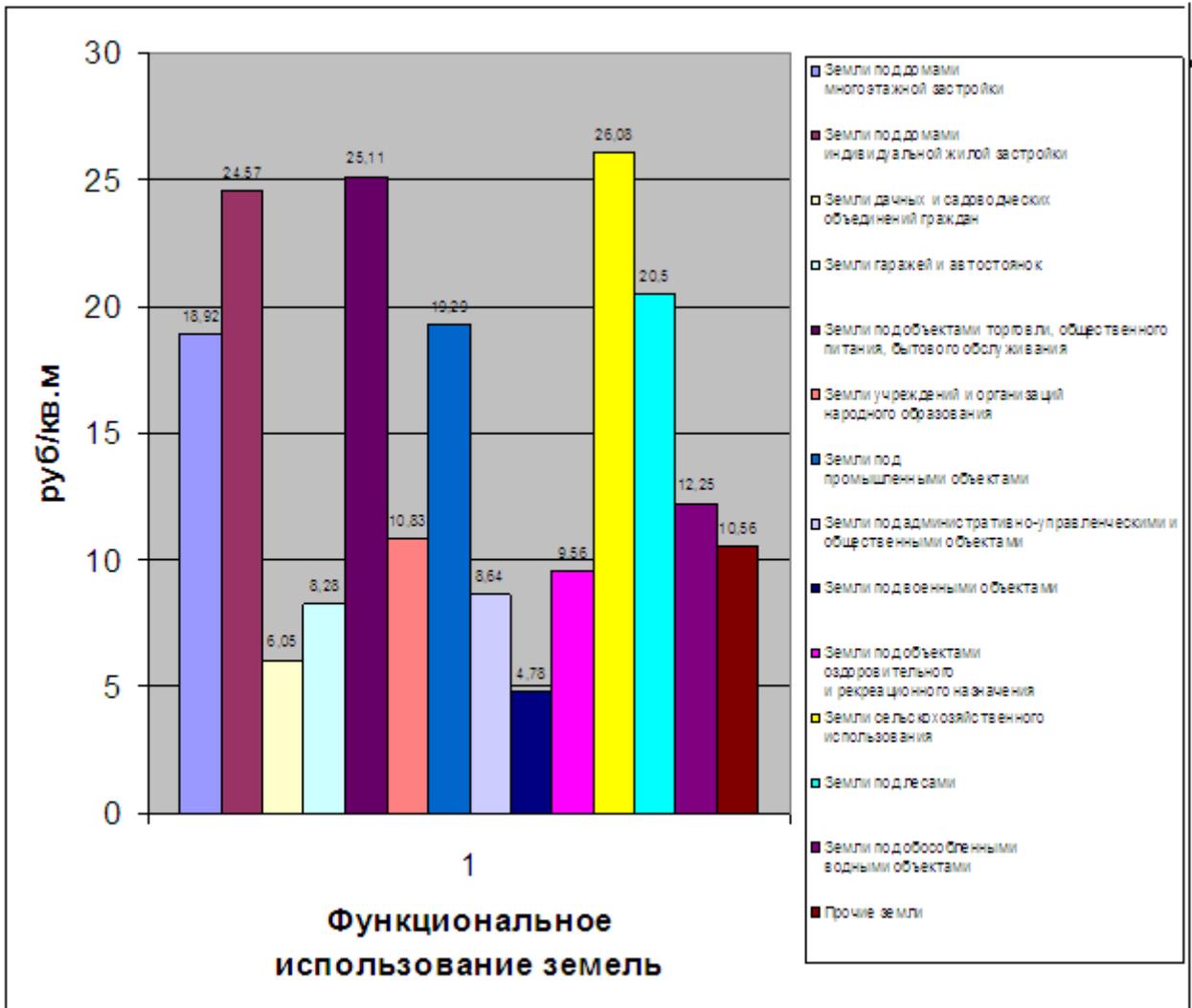


Рис.3.2. Удельные показатели кадастровой стоимости земель Бехтеевского сельского поселения.

Из рисунка 3.2 максимальные значения удельных показателей кадастровой стоимости с.Ломово - 12,494 руб/кв.м - земли сельскохозяйственного использования, 12,028 руб/кв.м - земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, 11,774 руб/кв.м - земли под домами индивидуальной жилой застройки.

Минимальные удельные показатели кадастровой стоимости - 2,294 руб/кв.м - земли под военными объектами, 2,318 руб/кв.м – прочие земли, 2,694 руб/кв.м - земли под обособленными водными объектами.

Минимальные значения кадастровой стоимости сложились по причине того, что большинство земель данных видов функционального использования

находятся в государственной собственности, и по ним нет объективных сведений о рыночной стоимости, арендной платы и других показателей, которые применяются при государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов.

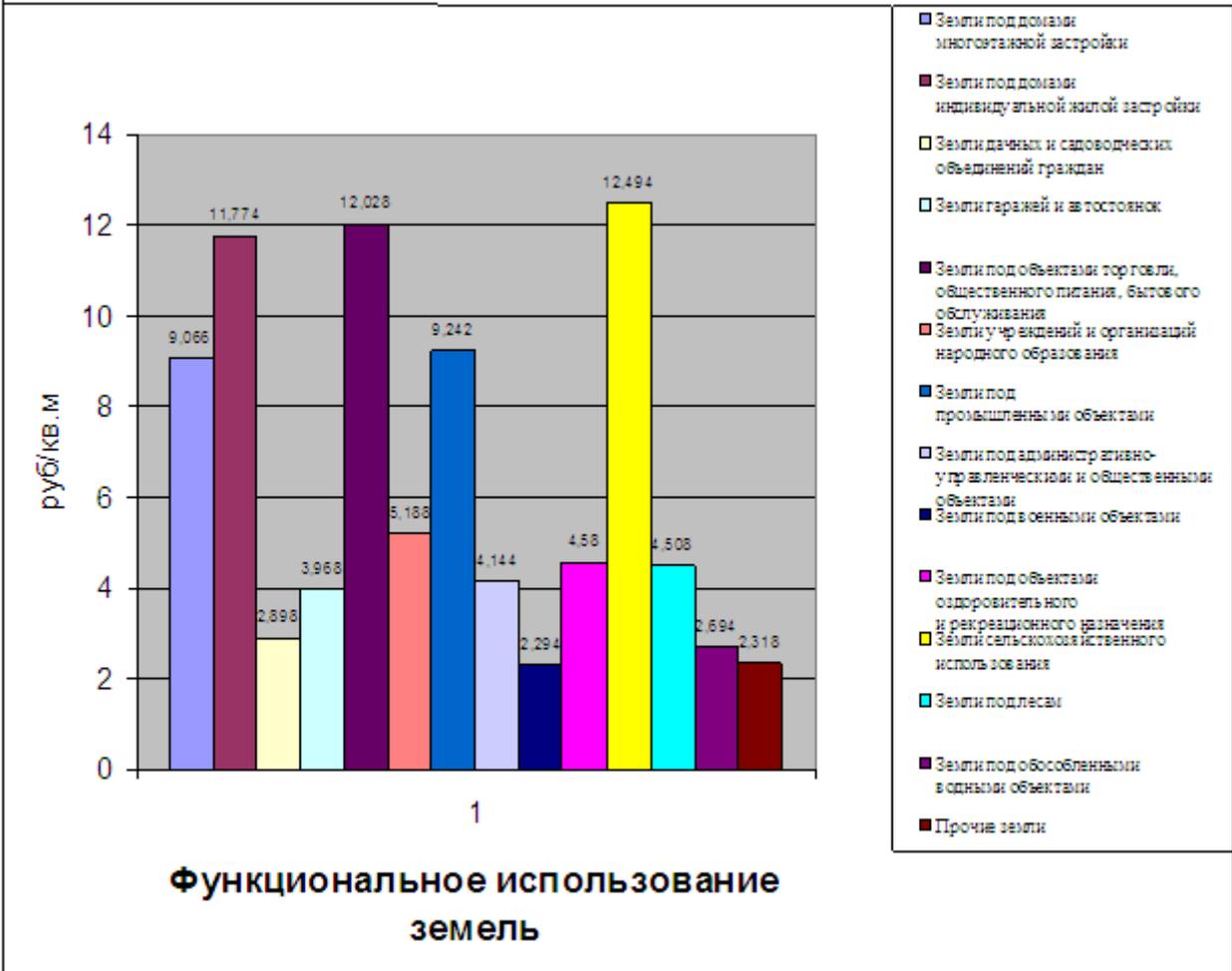


Рис. 3.3 Удельные показатели кадастровой стоимости земель с.Ломово.

Из вышеизложенного можно сделать вывод, что максимальные удельные показатели в исследуемых селах одинаковы. Такие как: земли сельскохозяйственного использования, земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, земли под домами индивидуальной жилой застройки, что говорит о развитии рынке земельных участков, плодородия почв в Корочанском районе, развивается индивидуальное жилищное строительство.

Минимальные удельные показатели по каждому населенному пункту различны, низкая кадастровая стоимость сложилась из-за не высоких показателей, которые учитываются при государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, прежде всего это численность населения, площадь населённого пункта, степень удалённости от районного и областного центра.

В результате проведённого нами исследования главным недостатком работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов Корочанского района является: проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов по делению территории, в следствии чего удельные показатели кадастровой стоимости рассчитывались по административным районам, поселениям, кадастровым кварталам.

Мы предлагаем проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов таким образом, чтобы кадастровая стоимость рассчитывалась для каждого земельного участка в составе земель населённого пункта.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов - явление, развивающееся в соответствии с развитием земельных отношений и социальным заказом на нормативное обеспечение их правильного регулирования.

На всех этапах развития важнейшей проблемой государственной кадастровой оценки земель является обеспечение объективности показателей оценки, которая зависит от методов оценки и организации проведения оценочных работ, от изученности земель - объектов оценки и обеспеченности оценки информацией об использовании земель.

Земля, как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает стоимостью, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального развития многоукладной экономики.

В проекте II части Налогового Кодекса Российской Федерации предусмотрен новый механизм взимания земельного налога, а именно: установление земельного налога в процентах от кадастровой стоимости земельных участков, а в случае ее отсутствия - от нормативной цены земли. Исходя из этого, целью государственной кадастровой оценки земель является определение кадастровой стоимости земель в границах объекта кадастровой оценки для обоснования земельного налога, арендной платы, других платежей при сделках с земельными участками и иных целей, установленных законодательством. В результате приведения в действие части второй Налогового кодекса Российской Федерации местные бюджеты смогут получить двух - четырехкратную прибавку поступлений от земельного налога. При этом местные органы власти получают инструмент, благодаря которому смогут проводить социально ориентированную налоговую политику, основывающуюся на принципе прозрачности и единства подходов к налогообложению на всей территории государства.

Величина действующего земельного налога зависит от трёх факторов: налоговой базы, то есть кадастровой стоимости земельных участков, налоговых ставок и налоговых льгот.

Комплекс работ по государственной кадастровой оценке основной бюджетобразующей категорий земель - земель населённых пунктов - был проведен на всей территории Корочанского района. Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель определено, что земли данной категории оцениваются на основе статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов основывалась на экономическом анализе факторов, оказывающих влияние на стоимость земель. В соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов показатели кадастровой стоимости земель рассчитывались с учетом следующих экономических факторов: информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости (принимались во внимание как застроенные, так и незастроенные земельные участки) и иной информации об объектах недвижимости; факторов, характеризующих влияние на объект различных точечных и линейных объектов инфраструктуры населённых пунктов, вид территориальной зоны и вида функционального (разрешенного) использования земельного участка; факторов, характеризующих местоположение объекта в границах населённого пункта. Результатом работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов явились удельные показатели кадастровой стоимости земель в разрезе кадастровых кварталов населённых пунктов по видам функционального использования.

Проведённый нами сравнительный анализ удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам функционального использования Корочанского района выявил следующее распределение по средним значениям удельных показателей кадастровой стоимости:

1. с.Погореловка - среднее значение УПКС - 12,84 руб./кв.м.

2. с.Бехтеевка - среднее значение УПКС - 14,68 руб./кв.м.

3. с.Ломово - среднее значение УПКС - 6,23 руб./кв.м.

Исходя из проанализируемых данных, установлено, что при государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Корочанского района учитывались следующие главные факторы, влияющие на кадастровую стоимость земель:

- численность населения;
- площадь городских населенных пунктов кадастровых кварталов;
- удалённость посёлка от районного и областного центров;
- уровень рыночных цен, площадь земельных участков (как под объектами недвижимости, так и свободных от застройки);
- доступность населения к центру населенного пункта, объектам культуры и бытового обслуживания;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории застройки;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- состояние окружающей среды;
- доходность видов деятельности, осуществляемых на земельных участках.

В результате проведённого мною исследования главным недостатком работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов Корочанского района является: проведение государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов по делению территории, вследствие чего удельные показатели кадастровой стоимости рассчитывались по административным районам, населённым пунктам, кадастровым кварталам.

Я предлагаю практические рекомендации для проведения государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов, таким образом, чтобы

кадастровая стоимость рассчитывалась для каждого земельного участка в составе земель населённого пункта.

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов:

1. Формирование типового перечня видов функционального использования земель населённых пунктов.

2. Формирование Перечня земельных участков в составе земель населенных пунктов.

Перечень должен содержать сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории, не допускать отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных.

3. Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе видов разрешенного использования земель, осуществляется на основе построения статистических моделей в следующем порядке:

- 1) определение состава факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 2) сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 3) группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- 4) сбор рыночной информации о земельных участках и иных объектах недвижимости;
- 5) построение статистической модели расчета кадастровой стоимости земельных участков (функциональной зависимости стоимости земельных участков от факторов стоимости) в составе земель населенных пунктов;
- 6) расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов [Методические указания..., 2007].

Подводя итог, необходимо отметить, что работы по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов ряда субъектов Российской Федерации, в том числе и Корочанского района, проводились дважды, ранее в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценке земель поселений, и с методикой по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов», разработанные в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утверждённых постановлением правительства РФ от 08.04.2000г. №316.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Варламов, А. А. Научные основы земельного кадастра. А.А. Варламов, П. Ф. Лойко, Г.В. Ломакин и др. Под ред. А. А. Варламова. Учебное пособие ГУЗ - М., 1995. - 144 с.
2. Варламов, А. А., Земельный кадастр субъекта Федерации. А.А. Варламов, О. Т.Хисматулов, Б. Г. Левин - Пермь: «Денор», 1997. - 272 с.
3. Власова, Н. Ю. Земельно-имущественный комплекс как значимый фактор поступательного развития крупнейшего города. Н. Ю. Власова // Известия Уральского гос. эконом. ун-та. - 2009. - № 1. - С. 67-73.
4. Варламов, А.А. Государственное регулирование земельных отношений в России (учебное пособие) // А. А. Варламов, Н. В. Комов. - М.:ГУЗ, 1997. - 111 с.
5. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области/ Белгород. Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Белгородской области, Белгородская облтипография, 2010.- 189 с.
6. Игнатов, В. Г., Местное самоуправление: российская практика и зарубежный опыт: Учебное пособие. Изд. 2-е, перераб. и доп. – М.: ИКЦ «МарТ»; В.Г. Игнатов, В.И. Бутов. Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2005. – 352 с.
7. Засядь – Волк, В. В. Концепция эффективного привлечения инвестиций в земельно-имущественный комплекс крупного города. В. В. Засядь - Волк // Управленческое консультирование. – 2005. - № 2. - С. 137-143.
8. Кириллов, С. Н. К формированию комплексной модели эколого-экономического механизма городского землепользования/ С.Н. Кириллов// Проблемы современной экономики. 2010. №1 (13). С. 21-28.

9. Комов, Н. В., Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне – Нижний Новгород//Н.В. Комов, Д. Б. Аратский.- Издательство Волго-вятской академии государственной службы, 2000. – 246 с.
10. Крюков, В. Проблемы государственного управления в имущественно-земельном комплексе // В. Крюков. Экономист. - 1998. - № 8. - С. 62-68.
11. Кухтин, П. В. Маркетинг и экономическая оценка земельно-имущественного комплекса городов (населенных пунктов) : учеб.-метод. пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов ; Рос. науч. центр гос. и муницип. упр. - М., 2003. - 259 с.
12. Кухтин, П. В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие. 2-е изд. / П.В. Кухтин. - СПб.: Питер, 2006. – 448 с.
13. Нуриманов, Х. Х. Стратегические направления совершенствования управления имущественным комплексом города [Екатеринбурга] // Х.Х. Нуриманов. Стратегия развития Екатеринбурга : цели, задачи, направления, механизмы реализации: материалы Межрегион. науч.-практ. семинара. Екатеринбург, 6-7 апр. 2000 г. Екатеринбург, 2000 - С. 191-196.
14. Панасенкова, Т. В. Роль государственных институтов в управлении сферой земельно-имущественных отношений //Т.В. Панасенкова. Вестн. Ростовского гос. эконом. ун-та (РИНХ). - 2009. - № 1. - С. 28-33.
15. Шамаев, С.А. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 1: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. - Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. - 64 с.
16. Шамаев, С.А. Регулирование земельных отношений на муниципальном уровне. Часть 2: Методические указания / С. А. Шамаев, Т. Н. Флиглинских. – Белгород: Белгородский институт государственного и муниципального управления (филиал) ОРАГС, 2006. – 64 с.

17. Сай, С. И. Методы и модели управления земельно-имущественным комплексом крупного города. //С.И. Сай. - М.: Фонд развития отечественного книгоиздания им. И. Д. Сытина, РАГС, 2001. - 192 с.
18. Сайт Белгородстата [Электронный ресурс].-URL: <http://www.oblstat.belnet.ru>
19. Варламов, А.А. Теория и методы управления земельными ресурсами: Сборник научных трудов / Под ред. А. А. Варламова. – М.: ГУЗ, 2001. – 180 с.
20. Трещевский, Ю. И. Экономическая и социальная эффективность создания имущественно-земельных комплексов в крупном городе //Ю.И. Трещевский. Регион. экономика : теория и практика. - 2008. - № 3. - С. 55-61.
21. Управление имущественным комплексом города Екатеринбурга. сб. действующих нормативно-правовых актов органов местного самоуправления. г. Екатеринбурга - Екатеринбург : Б. и. , 2001 - 352 с.
22. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Официальный сайт [электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://www.kadastr.ru>.
23. Харитонов, Н. Ю. Развитие земельно-имущественных отношений в городе //Н.Ю. Харитонов. Проблемы регион. экономики. – 2007. - № 1/2. - С. 163-168.