

УДК 332.334.4

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬ В МО «ГОРОД УЛЬЯНОВСК»

*Цыкина Т.А., студентка 3 курса факультета агротехнологий, земельных
ресурсов и пищевых производств*

*Осипова Е.В., студентка 4 курса заочного отделения факультета
агротехнологий, земельных ресурсов и пищевых производств*

*Научный руководитель – Хвостов Н.В., к.с.-х.н., доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *землепользование, инвентаризация, земельный участок, земельный налог.*

В данной статье приводится анализ процедуры инвентаризации земель в МО «город Ульяновск». Определена экономическая эффективность от ее проведения.

Основной целью любых преобразований является достижение уровня максимального удовлетворения потребностей людей, что возможно при высоком и постоянно растущем уровне экономического развития государства. Для достижения этого государство постоянно решает задачи, связанные с совершенствованием внутренней и внешней экономической политики, ростом производства продукции, ее качества и повышения объемов ее реализации внутри государства и за его пределами, развитием рыночных отношений, поиском новых ресурсов. Функционирование общественного производства невозможно без использования земли. Каждый объект недвижимости (земельный участок) имеет свои особенности и для рационального использования земель требуется эффективное и научно обоснованное управление процессами, в которые вовлечены участники земельных отношений.

Проблема управления земельными ресурсами в Российской Федерации, с учетом проводимых социально-экономических реформ, является актуальной и острой. Основное внимание уделяется нормативно-правовому обеспечению и ведению государственного кадастра недвижимости. Проблема управления земельными ресурсами в целом освещена довольно слабо, несмотря на актуальность и значимость данного направления государственного и муниципального управления.

Для рассмотрения процедуры инвентаризации земель был выбран Ленинский район МО «город Ульяновск», который имеет площадь

37,1км² и подразделяется на два микрорайона:

- Микрорайон «Центр»;
- Микрорайон «Север».

Для анализа выбрали микрорайон «Север» и входящий в его состав кадастровый квартал 73:24:040208, который имеет общую площадь 5,94 га.

В Ленинском районе МО «город Ульяновск» всего было выявлено 117 нарушений, в микрорайоне «Север» – 53, что составляет 45,3% от количества нарушений выявленных в Ленинском районе, в кадастровом квартале 73:24:040208 нецелевого использования земельных участков выявлено не было.

По Ленинскому району было направлено 62 уведомления о выявленных нарушениях (около 53%), по микрорайону «Север» – всего 14(26,4%), что почти в два раза меньше, чем процент направленных уведомлений по Ленинскому району. В Ленинском районе устранено почти 12% нарушений, в микрорайоне «Север» этот показатель составил 7,5 % (Таблица 1).

В Ленинском районе МО «город Ульяновск» всего было выявлено 800 нарушений, в микрорайоне «Север» – 421, что составляет 52,6% от количества нарушений, выявленных в Ленинском районе, в кадастровом квартале 73:24:040208 участков, используемых, но не зарегистрированных в ЕГРП было выявлено 12, что составило 1,5 % от всех не зарегистрированных участков в Ленинском районе МО «город Ульяновск».

По Ленинскому району устранено 29 (3,6%) нарушений и 15 (1,8%) находятся в стадии устранения, в стадии устранения не находится ни один случай нарушения, в микрорайоне устранено 15(3,6%) нарушений и 7(1,7%) в стадии устранения.

Не устранено около 95% выявленных нарушений. Показатели в кадастровом квартале значительно выше. Здесь 4 из 12 нарушений находятся в стадии устранения, 2 устранены и 6 (50%) остаются не устранёнными (Таблица 1).

В Ленинском районе остались не устранёнными почти 100% нарушений, в микрорайоне этот показатель составил 96 % (Таблица 1).

В Ленинском районе МО «город Ульяновск» всего было выявлено 13720 нарушений, в микрорайоне «Север» - 75, что составляет всего 0,58% от количества нарушений, выявленных в Ленинском районе. В кадастровом квартале 73:24:040208 подобных нарушений не было обнаружено.

Таблица 1 – Использование земельного участка не по целевому назначению

Наименование района	Количество выявленных нарушений	Количество направленных уведомлений	Количество устраненных нарушений	Количество нарушений не устраненных	Количество нарушений не по целевому назначению	Экономический эффект при устранении нарушений	Планируемый экономический эффект при устранении нарушения
Ленинский район	117	62	14	103	27,4	502,4	
Микр. «Север»	53	14	4	49	10,94	98,6	
Кадастровый квартал 73:24:040208	0	0	0	0	0	0	
Использование земельных участков без оформления правоустанавливающих документов (в т.ч. самозахват)							
Ленинский район	800	336	29	764	3,7	347,2	
Микр. «Север»	421	93	15	399	1,6	25,4	
Кадастровый квартал 73:24:040208	12	6	2	6	0,04	0,7	
Самовольная реконструкция							
Ленинский район	47	22	0	47	0	214,7	
Микр. «Север»	21	7	0	21	0	7,2	
Кадастровый квартал 73:24:040208	2	1	0	2	0	0,3	

В Ленинском районе МО «город Ульяновск» всего было выявлено 47 нарушений данной категории, в микрорайоне «Север» - 21, что составляет 44,7% от количества нарушений данного вида, выявленных в Ленинском районе МО «город Ульяновск», в кадастровом квартале подобных нарушений было зафиксировано 2 нарушения. По Ленинскому району было направлено 22 уведомления о выявленных нарушениях (около 47%), по микрорайону «Север» – всего 7 (33,3%), что почти в полтора раза меньше.

Количество устранённых нарушений во всех районах МО «город Ульяновск», микрорайоне «Север» и кадастровом квартале 73:24:040208 на данный момент равно нулю, это означает, что экономическая эффективность так же равна нулю. Количество устранённых нарушений в Ленинском районе, микрорайоне «Север» и кадастровом квартале 73:24:040208 равно нулю, это означает, что экономическая эффективность так же равна нулю.

Значительную часть доходов местных бюджетов формируют поступления от налоговых и неналоговых отчислений от использования земельных ресурсов и муниципального имущества.

В целях введения единых методов и стандарта распоряжения данным имуществом Ульяновской области в течение 2015-2016 годов осуществлялось полное переформатирование существующей системы управления земельно-имущественным комплексом. Основные задачи – сокращение административных барьеров при ведении бизнеса и увеличение доходов местных бюджетов.

Работы по инвентаризации земельных участков имеют большое значение для формирования налогооблагаемой базы местных бюджетов. Выявление всех нарушений (Рисунок 1) на землях МО «город Ульяновск» позволит увеличить доход денежных средств в муниципальный бюджет, владельцы земельных участков, на которых были зафиксированы нарушения, имеют возможность на устранение выявленных нарушений, не доходя до судебного разбирательства.

Для проведения полевых обследований необходимо наличие КПТ (кадастровый план территории), откуда берутся все нужные сведения, такие как кадастровый номер объекта, адрес, разрешенное использование, площадь, кадастровая стоимость, вид вещного права, так же для удобства имеется план территории по сведениям ЕГРН, однако, недостатком данного плана является то, что многие земельные участки не занесены в ЕГРН, поэтому план кадастрового квартала изначально выглядит неполным (Рисунок 2).

нерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса в городе Ульяновск равняется 0,15%, получим:

Налог= $(S \cdot \text{УПКС} \cdot 0,15\%) / 100$, где

S – площадь земельных участков (кв.м.),

УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости (руб/кв.м.),

0,15% – процентная ставка по налогу для земель, занятых жилищным фондом.

$(23650 \cdot 817,12 \cdot 0,15) / 100 = 28987,332$ руб. – приблизительно такая сумма поступала в бюджет города Ульяновска с учтённых в ЕГРН земельных участков кадастрового квартала 73:24:040208 до проведения инвентаризации земель.

Этим расчетом мы получили ориентировочное поступление земельного налога взимаемый с земель кадастрового квартала 73:24:040208 до проведения сплошной инвентаризации (Таблица 2). В результате анализа результатов проведения инвентаризации земель бюджет города получил:

$(35750 \cdot 817,12 \cdot 0,15) / 100 = 43818,060$ руб. – приблизительно такая прогнозируемая сумма будет дополнительно поступать в бюджет города с неучтённых в ГКН земельных участков кадастрового квартала 73:24:040208 после проведения инвентаризации земель;

Таблица 2 – Прогноз экономической эффективности от инвентаризации земель в границах кадастрового квартала 73:24:040208

Наименование показателя	Площади оцениваемых земель, кв.м	Средний УПКС земель по Ленинскому району, руб./кв.м	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка земельного налога, %.	Денежные поступления, руб.
Земельные участки, которые учтены в ГКН	23650	817,12	19324888,0	0,15	28987,332
Земельные участки, сведения по которым отсутствуют в ГКН	35750	817,12	29212040,0	0,15	43818,060

$(59400 * 817,12 * 0,15) / 100 = 72805,392$ руб. – приблизительно такая прогнозируемая сумма будет поступать в бюджет города с учтённых и неучтённых в ЕГРН земельных участков кадастрового квартала 73:24:040208 после проведения инвентаризации земель.

Таким образом, после проведения инвентаризации нами будет наблюдаться увеличение поступления земельного налога взимаемого с земель кадастрового квартала 73:24:040208 в 2,5 раза (Таблица 2).

Все вышесказанное позволяет сделать выводы, что, с одной стороны, в результате проведения инвентаризации земель растёт налогооблагаемая база, больше земель вовлекается в оборот, повышается эффективность землепользования. С другой стороны, необходима дальнейшая системная работа по улучшению планирования доходов бюджета, в том числе по налоговым поступлениям, а также соблюдения финансовой дисциплины налогоплательщиков.

Библиографический список

1. Отчет «О деятельности Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области за 2015 год и основных задачах на 2016 год». [Текст] / Ульяновск, 2015. – 78 с.
2. Отчет Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области «О формировании доходной части бюджетов муниципальных образований на 2014 год и плановый период 2015-2016 годы, а также резервов в ее увеличении». [Текст] / Ульяновск, 2014. – 78 с.
3. Сайт МО «город Ульяновск» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://ulmeria.ru/>
4. Сайт Департамента государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.dgizo.ulgov.ru/>

ECONOMIC SUBSTANTIATION OF LAND INVENTORY IN THE MO «ULYANOVSK CITY»

Tsykina T.A., Osipova E.V.

Keywords: *land use, inventory, land, land tax.*

This article provides an analysis of the procedure of land inventory in mo "city of Ulyanovsk. Economic efficiency is defined by its conduct.