

УДК 528.4

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ С УЧЕТОМ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В ТЕРЕНЬГУЛЬСКОМ РАЙОНЕ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*Карпушкина М.С., студент 2 курса агрономического факультета
Научный руководитель - Цаповская О. Н., ст. преподаватель
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им П.А.Столыпина»*

Ключевые слова: *кадастровая стоимость, экологические факторы, земельный налог.*

В данной статье рассматривается определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и расчёт земельного налога с учётом экологических факторов.

В целях внедрения и преобразования экономических методов управления земельными ресурсами и вследствие этого повышения эффективности использования различных категорий земель осуществляется Государственная кадастровая оценка земель. Результаты оценки различных категорий являются правовой базой для правильного налогообложения.[12]

В связи с вышеизложенным нами была поставлена цель – определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и расчёт земельного налога с учётом экологических факторов.

В ходе выполнения решались следующие задачи:

- изучить кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий в районе;
- провести расчёт земельного налога на земли сельскохозяйственных угодий с учётом экологических факторов;
- провести технико-экономическое обоснование работы.

Тереньгульский район расположен в южной части Ульяновской области. Площадь земель в административных границах Тереньгульского района, согласно годовому земельному отчёту о наличии земель и распределении их по категориям, угодьям, собственникам, землепользователям и арендаторам на 1 января 2009 года составляет 175 628 га.[1]

В районе преобладают чернозёмы выщелоченные и серые лесные почвы со средним содержанием гумуса от 4,20 % до 8,62 %. Балл бонитета по хозяйствам колеблется от 49 до 56. [2]

Сельскохозяйственные угодья – это земельные участки, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Они подлежат особой охране, перевод их в другие категории для не-сельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях. [4]

Для определения кадастровой стоимости необходимо знать базовые показатели. По Ульяновской области нам известны следующие показатели:

- средневзвешенный балл бонитета;
- цена производства;
- индекс технологичности свойств;
- расстояние от района до г. Ульяновска;
- абсолютный рентный доход;
- срок капитализации.

Кадастровая стоимость определяется как произведение удельного показателя кадастровой стоимости на площадь землепользования. По хозяйствам кадастровая стоимость варьирует от 556,2 тыс.руб./га до 14 221,7 тыс.руб./га. Кадастровая стоимость подразделяется на низкую, среднюю и высокую. Далее, мы пришли к выводу, что сельскохозяйственные угодья района имеют высокую и среднюю кадастровую стоимость. [3]

Далее рассчитываем земельный налог по кадастровой стоимости в двух вариантах. В первом варианте нами был введён коэффициент гумусированности, который рассчитывается как отношение усредненного коэффициента содержания гумуса в почвах по области к средневзвешенному содержанию гумуса в почвах района. Проанализировав расчёты можно сказать, что сумма земельного налога зависит от учёта экологических факторов, в нашем случае, - коэффициента гумусированности. В результате расчётов, пришли к выводу, что сумма земельного налога с учётом экологического фактора колеблется от 1,32 тыс. руб./га до 62,73 тыс. руб./га. Такая сумма земельного налога выше по сравнению с суммой земельного налога, рассчитанной без учёта экологического фактора (от 1,67 тыс. руб./га до 42,67 тыс. руб./га).

Включение в расчеты кадастровой стоимости земель поправочных коэффициентов позволит усовершенствовать систему налогообложения земель и увеличить денежные поступления в бюджеты муниципальных образований. [5]

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс]: постановление от 08.04.00 №316// Правовая система «Консультант Плюс».

2. Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ульяновской области. Материалы по Государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий Ульяновской области : материалы 2005 г.

3. Отчёт о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 01 января 2013 г. в Тереньгульском районе Ульяновской области : отчет 2013 г.

4. Гречихин, В.Н. Управление земельными ресурсами в РФ / В.Н. Гречихин, А.И. Нужный. - LAMBERT, Akademik Publishing, Germany, 2012. - п.л.7,8.

5. Гречихин, В.Н. Вопросы прогнозирования использования земельных ресурсов в РФ (теория и практика) / В.Н. Гречихин. - LAMBERT, Akademik Publishing, Germany, 2012. - п.л.7.25.

6. Мурзайкин, И.Я. Контроль стабильности планово-высотной опорной сети / И.Я. Мурзайкин, В.И. Мурзайкин // Геодезия и картография. – 2009. - №9.

7. Мурзайкин, И.Я. Использование методов спутниковых измерений при определении деформации бортов крупных карьеров / И.Я. Мурзайкин, В.И. Мурзайкин // Геодезия и картография. – 2009. - №10.

8. Мурзайкин, И.Я. Определение горизонтальных смещений сооружений и стальных блоков / И.Я. Мурзайкин // Геодезия и картография. – 2011.- №2. - С.8-10.

9. Мурзайкин, И.Я. Особенности создания опорных межевых сетей / И.Я. Мурзайкин, Н.И.Сиваков, О.В.Слугина // Геодезия и картография. – 2011. - №12. - С.8-10.

10. Гречихин, В.Н. Пути совершенствования использования земельных ресурсов / В.Н. Гречихин, А.И. Нужный // Вестник ВГАУ. - 2011. - С.164-167.

11. Гречихин, В.Н. О межевании земельных участков долевой собственности / В.Н. Гречихин, А.И. Нужный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. - №2.

12. Гречихин, В.Н. Совершенствование земельного законодательства и управление земельными ресурсами / В.Н. Гречихин, А.И. Нужный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. - №4.

13. Гречихин, В.Н. Схемы землеустройства и территориального планирования / В.Н. Гречихин, А.И. Нужный // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. - № 6.

14. Гречихин, В.Н. Землю – в основу планирования и развития сельских территорий / В.Н. Гречихин, А.И. Нужный // Вестник ВГАУ. – 2013. - №4.

STATE ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND TAKING INTO ACCOUNT ENVIRONMENTAL FACTORS IN THE AREA TERENGULSKY ULYANOVSK REGION.

Karpuskina M.S., Tsapovskya O.N.

Key words: *cadastral value, environmental factors, land tax.*

This article discusses the definition of the cadastral value of agricultural land and calculation of the land tax, taking into account environmental factors

УДК 528.4

УТОЧНЕНИЕ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА ТЕРРИТОРИИ С. ЯСАШНАЯ ТАШЛА ТЕРЕНЬГУЛЬСКОГО РАЙОНА УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

*Карпушкина М.С., студентка 2 курса агрономического факультета
Научный руководитель - Цаповская О.Н., ст. преподаватель
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им П.А.Столыпина»*

Ключевые слова: *земельный участок, межевание, межевой план, уточнение границ.*

В данной исследовательской работе проведена работа по сбору, систематизации и анализу теоретических и практических данных по межеванию объектов землеустройства.