

УДК 332.622

## **АКТУАЛИЗАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, ГОРОДА УЛЬЯНОВСК**

*Кузьмина К.А., студентка 4 курса агрономического факультета  
Научный руководитель – Ермошкин Ю.В., кандидат с.-х.  
наук, доцент  
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

**Ключевые слова:** *оценка, актуализация, кадастровая стоимость, земли населенных пунктов.*

*Работа посвящена рассмотрению особенностей проведения работ по актуализации кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Ульяновской области. Выявлены изменения в проведении работ по кадастровой оценке в период с 2007 по 2012гг. Предложены мероприятия по совершенствованию процесса кадастровой оценки земель населенных пунктов.*

В основе оценки недвижимости лежит определение кадастровой стоимости земли, которая призвана обеспечить объективное проведение эффективной налоговой и инвестиционной политики, совершенствование уровня управления земельными отношениями. В настоящее время самыми ценными землями являются земли населенных пунктов, которые дают 68,5% от общей суммы земельных платежей.

Для проведения кадастровой оценки городской земельной недвижимости необходимо знать ее основные характеристики: площадь и распределение по функциональному назначению городских земель, параметры расположенных на них зданий и сооружений, характеристики инженерной, транспортной и иных видов городской инфраструктуры. Важнейшей информационной основой оценки является баланс городских земель. [3]

В связи с тем, что государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения не реже одного раза в 5 лет, то возникает необходимость в своевременной актуализации последней оценки, а так же в определении её экономической эффективности. [1]

Последняя государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов Ульяновской области проводилась в 2007 – 2008 годах в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 г. № 39 в разрезе 16 видов функционального использования. Результаты оценки были утверждены Постановлением Правительства Ульяновской области от 11 декабря 2008 года №508-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ульяновской области». [2,4]

В 2011-2012 годах были проведены работы по актуализации кадастровой стоимости земель населенных пунктов на территории Ульяновской области.

Заказчиком кадастровой оценки выступают органы местного самоуправления районов, городов, поселков.

Выбор организации для проведения оценки земель осуществлялся путём электронного аукциона, заказчиком которого являлся Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области. [2]

Необходимо отметить следующие изменения в проведении работ по кадастровой оценке в период с 2007 по 2012гг.

1. Под кадастровой стоимостью стала пониматься установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки;

2. Передана функция кадастровой оценки субъектам Федерации. На уровне Российской Федерации остаются только функции разработки методических материалов, программного обеспечения, установления единых правил кадастровой оценки земель и контроля их исполнения;

3. Отменено условие проведения кадастровой оценки не чаще одного раза в три года. Субъект Федерации имеет право сам определять потребность в кадастровой оценке земель населенных пунктов по срокам и объемам.

Для объективного анализа данных, земельные участки были сгруппированы по следующим группам:

- земельные участки в составе земель населенных пунктов городского округа города Ульяновска;
- земельные участки в составе земель городских населенных пунктов;
- земельные участки в составе земель сельских населенных пунктов.

Пространственная группировка земельных участков отражает зависимость цены земельного участка от его географического расположения, экономического развития территории, сложившегося рынка не-

движимости. Группировка земельных участков по диапазонам значений факторов стоимости внутри указанных групп не проводилась. [3]

Наиболее рентабельными и самыми дорогими землями в городе Ульяновске являются земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения, для размещения гостиниц.

В ходе детального анализа установлено, что по городу Ульяновску актуализированная кадастровая стоимость по сравнению с предыдущей оценкой изменилась. В частности, в Ленинском, Засвияжском и Железнодорожном районах кадастровая стоимость снизилась: под объектами торговли, производства, общественного питания, социально-бытовыми объектами, складскими помещениями в целом на 10 – 30 % (крупнейшие налогоплательщики). [7]

Повышение наблюдается:

- под офисными зданиями в 3 раза,

- под индивидуальными жилыми домами в 3 раза,

- под многоквартирными домами в 3,3 раза, но необходимо отметить, что товарищества собственников жилья освобождены от уплаты земельного налога, а по муниципальным домам земельный налог не взимается, так как не определены доли земель между собственниками.

В среднем кадастровая стоимость земельных участков Заволжского района под производством, складскими помещениями по сравнению с другими районами города Ульяновска была ниже практически в 2 раза.

Учитывая, что в последнее время Заволжский район начал развиваться большими темпами (создание промышленных зон, строительство объектов торгово-социального назначения) наблюдается повышение цен на рынке жилья. [5,6] Так, отметим, что за последние 5 лет динамика повышения цен на жилье по Заволжскому району самая высокая, в настоящее время с 10 тысяч за 1 кв.м. в 2006 году в среднем возросло до 36 тысяч (рост 3.6 раз), по сравнению с Засвияжским районом – 2006 год 11 тысяч за 1 кв.м., 2012 год - 31 тысяча 1 кв.м. (2.8 раз). В этой связи повышение кадастровой стоимости в Заволжском районе считаем обоснованной.

Обобщив вышесказанное можно предложить некоторые мероприятия:

1. Снятие ограничений по времени рассмотрения результатов оценки - сделав данный срок бессрочным;

2. Рекомендовать проводить отбор исполнителей работ в форме конкурсов;

Вносимые предложения позволяют усовершенствовать процесс кадастровой оценки земель населенных пунктов, систему налогообложения земель, увеличить денежные поступления в бюджеты населенных пунктов.

### Библиографический список:

1. Российская Федерация. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс]: Постановление Правительства от 08.04.2000, №316// Правовая система «Гарант».

2. Решение Ульяновской городской думы от 13.07.2005 № 135 «О земельном налоге на территории муниципального образования «город Ульяновск» (ред. от 18.07.2012 № 119) //Правовая система «Консультант Плюс».

3. Правовое, методическое и информативное обеспечение оценки земли / В. Г. Трофименко, Г.Ф. Мельников, А.Ю. Буянов, Ю.Г. Ионова: производственно-практическое издание. – М.: КолосС, 2006. – 519 с.

4. Ермошкин, Ю.В. Государственный геодезический надзор за геодезической и картографической деятельностью на территории Ульяновской области / Ю.В., Ермошкин, Е.В. Провалова, Е.С.Черных [Электронный ресурс]// Материалы V Международной научно-практической конференции. «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». –Ульяновск: Ульяновская ГСХА, 2013.- С. 142-148.

5. Голомолзин, Р.С. Проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения в Ульяновской области / Р.С.Голомолзин, А.И.Нужный, Ю.В. Ермошкин //Материалы международной научно-практической конференции посвященной 80-летию В.И. Морозова. «Современные системы земледелия: опыт, проблемы, перспективы».– Ульяновск:Ульяновская ГСХА,2011.- С. 55-61.

6. Эффективность методов мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами на примере городского округа Тольятти Самарской области /Ю.В. Ермошкин, Е. В.Провалова ,А.А. Тимашов, Т.А. Ермошкина // Материалы V Международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы, и пути их решения».- Ульяновск: УГСХА им.П.А. Столыпина, 2013.-Том 1.- С. 148-154.

7. Голомолзин, Р. С. Прогноз - как основа эффективного управления земельными ресурсами в Ульяновской области / Р.С. Голомолзин, Е.Л. Хованская, Ю. В. Ермошкин //Материалы VI международной научно-практической конференции «Проблемы землеустройства и кадастра в реализации земельной политики государства». - Пенза: ПГУАС, 2010.

### **ACTUALIZATION OF RESULTS OF THE STATE CADASTRAL ESTIMATION OF THE EARTHS OF SETTLEMENTS, THE CITIES OF ULYANOVSKS**

*Kuzmina K.A., Ermoshkin Y.V.*

**Keywords:** *an estimation, actualisation, cadastral cost, the earths of settlements.*

*Work is devoted consideration of features of work on actualisation of cadastral cost of the earths of settlements in territory of the Ulyanovsk region. Changes in work on cadastral estimations during the period with 2007 on 2012 are revealed. Actions for perfection of process of a cadastral estimation of the earths of settlements are offered.*

**УДК 528.4**

### **ДЕЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПО ВИДАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ САНАТОРИЯ «ДУБКИ» УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

*Кукина Л.С., студентка 2 курса агрономического факультета  
Наумова В.В., студентка 2 курса агрономического факультета  
Научный руководитель – Цаповская О.Н., ст. преподаватель  
ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»*

**Ключевые слова:** *Земельный участок, кадастровый номер, раздел, выдел, аренда, категория земель.*

*Объектом данной исследовательской работы является процесс деления территории по видам использования земель санатория «Дубки» Ульяновской области, для дальнейшего рационального использования образуемых земельных участков.*