

УДК 332.365

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ УЧЕТА ЗОН С ОСОБЫМ ПРАВОВЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПРИ НАЛОГООБЛОЖЕНИИ (НА ПРИМЕРЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КИРОВА)

*Авдеева А.В., студентка 3 курса факультета
землеустройства и кадастра*

*Научный руководитель – Шалдунова Н.П., к.э.н., доцент
ФГБОУ ВПО «Пермская ГСХА им. Д.Н.Прянишникова»*

Ключевые слова: *зоны, правовой режим, условия использования, налогообложение.*

Работа посвящена экономическому обоснованию учета зон с особыми условиями использования территории при расчете земельного налога.

Зоны с особыми условиями использования территорий – зоны, которые накладывают ограничения на использование земельных участков – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраняемых объектов и иные зоны. Сведения об этих зонах должны быть внесены в государственный кадастр недвижимости и должны фиксироваться в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах. Крупные города имеют эти зоны. Рассмотрим процессы установления и использования земель в зонах с особыми условиями использования территории на примере г. Киров.

Киров – один из старейших городов России, административный центр Кировской области. Город является крупным промышленным, развитым культурным центром. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Правилами землепользования и застройки города Кирова, размещение различных режимобразующих объектов способствовало выделению зон с особыми условиями использования территорий: водоохранных, санитарно-защитных, шумовых, зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, охранных зон памятников истории и культуры, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности памятников истории и культуры.

Так, например, земельный участок с кадастровым номером 43:40:000205:11, расположенный в Первомайском районе города Киров, ул. Заводская, д.47 находится в границах исторической территории, зоне охраняемого природного ландшафта, водоохранной зоне р. Вятка, санитарно-защитной зоне промышленного предприятия. В связи с этим процессы использования земельного участка имеют ряд ограничений по хозяйственной и иной деятельности, соответствующие зонам с особыми условиями использования, а именно, в границах санитарно-защитных зон запрещено размещение объектов для проживания людей, образовательных и детских учреждений, парков и другого.

Согласно кадастровой выписке на земельный участок с кадастровым номером 43:40:000205:11 сведения о зонах с особыми условиями использования территории отсутствуют. В разделе КВ.3 содержатся сведения только о следующих обременениях: ипотека, проход или проезд через земельный участок, других ограничений нет, следовательно, собственник земельного участка платит земельный налог в полном размере. В настоящее время земельный налог рассчитывается следующим образом:

$$ЗН = \text{УПКСЗ} \times c \times S, \quad (1)$$

где: ЗН – земельный налог, руб.;

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб/м²;

c – ставка земельного налога, %;

S – площадь земельного участка, м².

$$ЗН = 229,98 \times 1,5 \times 3898 = 13446,93 \text{ руб.}$$

Недостаток информации в ГКН часто приводит к необоснованно завышенным размерам земельного налога для всех участников земельного рынка, так как не учитываются ограничения прав собственников. При расчете земельных платежей за землю необходимо учитывать ограничения по хозяйственному использованию, что будет способствовать справедливому налогообложению. Необходимо учитывать поправки для расчета земельного налога с учетом наличия ограничений в использовании, поэтому предлагаем следующую формулу:

$$ЗН = \text{УПКСЗ} \times c \times S - \left(\text{УПКСЗ} \times c \times S \times \sum k_i \times \varphi_i \right), \quad (2)$$

где: k_i – коэффициенты, учитывающие установленные на земельном участке зоны с особыми условиями использования территории;

$Ч_i$ – площади частей земельного участка с ограничениями.

Учитывая, что весь земельный участок с кадастровым номером 43:40:000205:11 попадает в выше указанные зоны, доли в разрезе частей будут равны 1, а для зоны водоохраной введем понижающий коэффициент -0,08, для санитарной зоны – 0,01, для зоны охраны исторических объектов – 0,01. Результаты расчета земельного налога с понижающими коэффициентами по формуле (2) составили:

$$ЗН = 229,98 \times 1,5 \times 3898 - 229,98 \times 1,5 \times 3898 \times (0,01 \times 1 + 0,01 \times 1 + 0,08 \times 1) = 12102,24 \text{ руб.}$$

Таким образом, введение поправочных коэффициентов уменьшило величину земельного налога на 1344,69 руб. Ввод понижающих коэффициентов способствует справедливому налогообложению.

Библиографический список:

1. О государственном кадастре недвижимости [Электронный ресурс]: федеральный закон от 24.07.2007 г., №221-ФЗ // СПС Консультант Плюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 г., №136-ФЗ // СПС Консультант Плюс».
3. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков из состава земель населенных пунктов и средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков из состава земель населенных пунктов муниципального образования «Город Киров» [Электронный ресурс]: Постановление Администрации города Кирова от 06.06. 2013 г., N 2210-П // СПС Консультант Плюс».

FEASIBILITY STUDY AREAS OF ACCOUNTING WITH A SPECIAL LEGAL REGIME USE FOR TAXATION (FOR EXAMPLE THE CITY OF KIROV)

Avdeeva A.V.

Keywords: *area, the legal regime, terms of use and taxation.*

Work on the economic justification of excluding areas with special conditions of use of territory in the calculation of land tax.