

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

*М.А. Сопова, студентка 5 курса агрономического факультета
Научный руководитель – доцент Р.С. Голомолзин
Ульяновская ГСХА*

Учитывая функционирование различных объектов и субъектов земельных отношений в стране в условиях нового экономического механизма, наличие между ними множества экономических, технологических и социальных взаимосвязей, эффективность государственного кадастра недвижимости необходимо рассматривать на трех уровнях:

- на уровне страны – народнохозяйственную,
- на уровне региона (область, республика),
- на уровне конкретного землевладения (землепользования) – хозрасчетную (коммерческую) эффективность.

В первом и втором случаях система ГКН представляет собой государственные действия по распределению земельного фонда страны и региона по категориям, субъектам земельных отношений, угодам и регулированию экономики страны и регионов в целях обеспечения экономической и земельной политики. Народнохозяйственное значение системы ГКН обуславливается также его взаимосвязью с народнохозяйственным планированием, формированием рыночного механизма в экономике, повышением занятости и уровня жизни населения.

Хозрасчетная (коммерческая) эффективность кадастра недвижимости проявляется в виде возможности самообеспеченности и самодостаточности этой системы, выполнения земельно-кадастровых мероприятий за счет средств, получаемых в качестве платы за предоставление сведений государственного кадастра недвижимости и иной информации, не запрещенной законодательством.

Под *эффектом системы ГКН* следует понимать результат земельно-кадастровых действий, выраженный в абсолютных или относительных показателях, а под *эффективностью* – повышение качества и степени использования земельных и информационных ресурсов в результате проведения определенно-го объема и вида земельно-кадастровых действий.

Эффективность системы ГКН можно подразделить на экономическую, экологическую, организационно-технологическую, информационную и социальную составляющие. В свою очередь, в зависимости от охвата территории, периода освоения, степени воздействия и других факторов, эффект ГКН можно так же подразделить на ряд подсистем.

Под *экономической эффективностью ГКН* понимают результативность государственной и муниципальной деятельности по созданию и ведению земельного кадастра и по управлению земельными ресурсами, характеризующая отношением полученного экономического эффекта (результата) к затратам ресурсов, а также достижение наибольшего объема земельно-кадастрового производства при применении ресурсов определенной стоимости.

Экономическая эффективность деятельности органов федеральной

службы по земельному кадастру (например, кадастровые бюро или земельные палаты), определяется отношением полученных результатов к производственным затратам.

Критерием экономической эффективности системы ГКН может быть создание самодостаточной, самофинансируемой системы для обеспечения нормального ее функционирования.

Экономическая эффективность системы ГКН создается за счет организации на ее основе оптимальных пропорций в структуре земельного фонда и землепользования, в их территориальном размещении, за счет улучшения экономической, налоговой, инвестиционной политики управления, что сказывается, в конечном счете, на эффективности материального производства и благополучии населения.

Показатель экономической эффективности ГКН в области государственного управления территориями определяется как отношение количества запросов и обращений в информационную систему ГКН к общей стоимости ее ведения.

С развитием экономики, основанной на рыночных принципах, можно прогнозировать постоянное увеличение количества запросов, что означает, что в ближайшей и среднесрочной перспективе экономическая эффективность ГКН будет постоянно возрастать.

Но уже сейчас, по убеждению А.А. Варламова и О.Т. Хисматулова, и можно с этим согласиться, она является одной из наиболее эффективных информационных систем в области управления территорией, действующих или практикуемых в народном хозяйстве. Это убеждение основывается на том, что, во-первых, постоянно увеличивается число органов власти в области управления земельными ресурсами, использующих данные ГКН, во-вторых, все большее число создаваемых ГИС основывается на информации ГКН.

В отличие от инфраструктурного государственного предназначения ИС ГКН, многофункциональность ГКН проистекает из решения фискальных задач государства и информационного обеспечения рыночных отношений в землепользовании, получением земельных платежей в виде налогов и арендной платы за землю, а так же оплаты работ, сборов и других платежей, связанных с рыночным оборотом земель.

Различают абсолютную и прямую, фактическую и расчетную экономическую эффективность системы кадастра недвижимости.

Прямая эффективность получается за счет реальной экономической отдачи от земельно-кадастровых действий (увеличение сбора земельного налога, плата за информацию и оказание услуг и т.д.).

Абсолютная эффективность системы ГКН складывается за счет прямого эффекта и части косвенного, опосредованного эффекта, получаемого вследствие принятия экономически эффективного управленческого решения по развитию территории на основе земельно-кадастровой информации. При этом могут быть различные варианты использования информации и, соответственно, различная абсолютная эффективность.

Фактическая эффективность системы определяется на основе осуществленных единовременных затрат и ежегодных издержек для освоения и ведения системы ГКН, корректировкой ее в случае необходимости. Это обеспечивает необходимый авторский контроль и реальную степень полезности для всех за-

интересованных организаций и ведомств в вопросах развития региона.

Расчетная эффективность определяет величину и состав расходов, их задачу на перспективу с учетом нормативных показателей.

Фактическая и расчетная эффективность могут не совпадать вследствие экономических, организационных, административных, правовых и других причин.

Таким образом, описав теоретические основы расчета экономической эффективности, приступим к расчету эффективности земельно-оценочных работ (конкретно – эффективности кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий).

Рассматривая эффективность государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий Тереньгульского района, следует отметить следующее.

1. Расчет кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий способствует выявлению факторов, формирующих дифференциальный рентный доход и влияющих на возможности сельскохозяйственного производства.

2. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Тереньгульского района выявила факторы, снижающие кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий. К таким факторам относятся, например, водно-физические свойства почв. Известно, что влагоемкость почв тесно коррелирует с почвенной порозностью, с содержанием в ней гумуса и недоразложившихся органических остатков. Тереньгульский район характеризуется умеренным увлажнением.

Июль и август (в период уборки зерновых хлебов) весьма дождливы, но в начале июня часты кратковременные засухи, отрицательно влияющие на развитие зерновых культур и трав. Именно эти показатели определяют технологические свойства земель и балл кадастровой оценки по продуктивности. Из результатов работы видно, что дифференциация кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий определяется в основном оценочной продуктивностью в рублях на 1 гектар, связанной с баллом плодородия почв.

К заслуживающим внимания относится фактор местоположения объекта, который неблагоприятно влияет на кадастровую стоимость, так как район расположен достаточно далеко от основного рынка сбыта продукции – города Ульяновска.

Введение земельного налога вызвано необходимостью повысить эффективность сельскохозяйственного производства за счет более рационального использования земли и других ресурсов, а также создать действенный антизатратный механизм. Он должен обеспечить равные социально-экономические возможности хозяйствования на земле. Реализация этой функции налогообложения осуществляется путем изъятия дифференциальной земельной ренты у сельхозпроизводителей, работающих в относительно лучших условиях, и перераспределения ее в пользу менее благополучных по природе хозяйств.

Для сельского хозяйства особое значение имеет налогообложение земель. Основная масса сельскохозяйственных земель России была передана аграрным товаропроизводителям бесплатно. Государство вместо налога на прибыль ввело по отношению к ним земельный налог. Основные цели введения платы за землю:

- стимулирование рационального использования земель,

-
- повышение плодородия почв,
 - выравнивание социально - экономических условий хозяйствования на землях разного качества,
 - обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах,
 - освоение и охрана земель.

Правильное определение кадастровой стоимости объекта оценки, если она будет в наибольшей степени учитывать индивидуальные свойства каждого участка сельскохозяйственных земель, может стать именно тем фактором, который делает налогообложение исключительно эффективным.

На основании данных о взимании земельного налога в прошлые годы и проведенной кадастровой оценки земель можно определить доход, идущий в бюджет. Он будет существенно различаться на землях разного качества.

В соответствии с Законом Российской Федерации «О плате за землю», Федеральным Законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации», проектом «об утверждении ставок земельного налога на территории муниципального образования, Совет депутатов Тереньгульского района решил на 2010 г. утвердить ставку земель налога для земель сельскохозяйственного назначения равную 0,3%.

Рассмотрим, как рассчитывается налог с сельскохозяйственных угодий. Для начала рассчитаем кадастровую стоимость в тыс.руб./га для всех хозяйств.

Анализ таблицы показывает, что кадастровая стоимость хозяйств Тереньгульского района варьирует от 39,27 до 67,22 тыс. руб. С учетом лимитирующих факторов, влияющих на балл бонитета и кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий, земельный налог изменялся от 38,40 до 61,03 руб.

Таким образом, государственная кадастровая оценка проводится в целях обеспечения государственной политики эффективного и рационального использования и управления земельными ресурсами и иной недвижимостью в интересах укрепления национальной экономики, объективного налогообложения земель и развития территорий.

Литература:

1. Оверчук А.Л., Фомин Н.П. Использование результатов кадастровой оценки земель для целей налогообложения и рационального землепользования. Прилож. к ж. «Имущественные отношения в РФ», В. 3, М.-2003, 54 с.
2. Трофименко В.Т. и др. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли.-М.: КолосС, 2006.-519 с.