

УДК 332.3

Ю.В.ЧЕРНЕЦКАЯ, студентка, *chernichka_yu@mail.ru*
Санкт-Петербургский государственный горный университет

Y.V.CHERNETSKAYA, student, *chernichka_yu@mail.ru*
Saint Petersburg State Mining University

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЧЕТОМ ОБРЕМЕНЕНИЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ НА ЗЕМЛЮ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Представлен анализ существующих методических аспектов определения кадастровой стоимости земельного участка. Предложен новый подход к ее определению посредством корректировки формулы расчета с учетом обременений и ограничений. Приведены практическая реализация предложений на территории Кировского района Санкт-Петербурга и расчет кадастровой стоимости для двух земельных участков с целью определения разницы в налогооблагаемой базе.

Ключевые слова: кадастровая стоимость земельного участка, обременения.

REFINEMENTS OF STRATEGY FOR CALCULATING CADASTRAL VALUE OF GROUND AREA CONSIDERING ENCUMBRANCES AND RESTRICTIONS WITH THE AIM OF TAXATION

Analysis of present procedural aspects for cadastral land valuation of ground area is presented. New approach to its calculation based on adjusted calculation formula considering encumbrances and restrictions is suggested. Practical implementation of the proposals on the territory of Kirovsky district in Saint-Petersburg and calculations of cadastral value for two ground areas with the aim of determining differences in taxable base are displayed.

Key words: cadastral value of ground area, encumbrance.

Государственный кадастровый учет земельных участков на территории Российской Федерации проводится в обязательном порядке и является основой для актуализации базы по налогообложению. В настоящее время в России назрела необходимость учета ограничений и обременений в составе земельных участков, а также оценки влияния этих ограничений на кадастровую стоимость земель. Последнее является одной из основных задач, не решенных на данном этапе развития земельных отношений. Логичным является то, что собственник земель с обременениями, стесняющими его в осуществлении своих прав, имеет основания требовать компенсацию за это. Самым адекватным вариантом компенсации, по нашему

мнению, является дифференциация кадастровой стоимости земель в зависимости от наличия обременения, а также от его вида. В рамках предыдущего исследования была разработана классификация обременений и ограничений.

Все земли, обремененные в своем использовании, имеют особенности, которые определяются перечнем запрещений, перечисленных в нормативно-правовой литературе, явившейся основанием для установления того или иного ограничения. В зависимости от вида обременения совершенно очевидно, что необходимо снижать кадастровую стоимость той части земельного участка, на которую распространяется его действие.

Первоочередной задачей исследования является анализ существующей методики определения кадастровой стоимости земель.

Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная величина в денежном выражении, определяемая по утвержденной в установленном порядке методике и отражающая представления о ценности земельного участка при существующем его использовании, рассчитывается в процессе проведения государственной кадастровой оценки земель, которая осуществляется не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

Основой для расчета кадастровой стоимости земельных участков служат удельные показатели кадастровой стоимости, являющиеся расчетной величиной, представляющей собой кадастровую стоимость единицы площади земель поселения в целом или земель кадастрового квартала в составе поселения по видам функционального использования земель.

Основным методическим принципом определения кадастровой стоимости земельных участков является совмещение результатов анализа рыночной информации о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости с определенными в границах оцениваемой территории параметрами ценообразующих факторов.

Одним из основных факторов, который должен снижать кадастровую стоимость земель населенных пунктов, является экологический – существующее и потенциальное загрязнение земель (химическое, биологическое, шумовое), а также ограничение разрешенного использования. Величина дифференциации кадастровой стоимости земельного участка зависит от реальной или потенциальной опасности загрязнения, а также от характера ограничения деятельности.

В настоящее время кадастровая стоимость (КС) в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (15.02.2007, № 39) рассчитывается по формуле

$$КС = УПКС \cdot П, \quad (1)$$

где УПКС – удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м²; П – площадь земельного участка, м².

При этом УПКС зависит от большого количества факторов:

- физические характеристики (вид разрешенного использования, площадь и др.);
- характеристики местоположения (муниципальный район, населенный пункт и др.);
- характеристики окружения (близость к зонам рекреации, водным объектам, остановкам общественного транспорта и др.);
- характеристики территории населенного пункта (социальная инфраструктура, коммунальная инфраструктура, состояние окружающей среды, градостроительная информация, социально-экономические показатели).

Таким образом, учет обременений (ограничений) при расчете УПКС не осуществляется, а его необходимость была обоснована ранее. В связи с этим нами предлагается совершенствовать формулу (1) с учетом всех показателей, начиная от площади обременения и заканчивая его видом.

Кадастровая стоимость земельного участка с учетом ограничений (обременений) рассчитывается по формуле

$$КС_{орп} = УПКС \cdot П_{необр} + \sum_{i=1}^n \left(УПКС \cdot П_{обр_i} \cdot \prod_{j=1}^m k_j \right), \quad (2)$$

где $П_{необр}$ – площадь земельного участка без ограничений (обременений); $П_{обр_i}$ – площадь i -го земельного участка с ограничениями (обременениями); k_j – коэффициент снижения стоимости участка в результате j -го ограничения.

На базе Государственного университета по землеустройству разработаны коэффициенты снижения стоимости земельного участка из-за наличия зон ограниченного режимного использования для земель населенных пунктов (рис.1)*.

* Варламов А.А. Земельный кадастр: Учебно-практическое пособие / А.А.Варламов, С.А.Гальченко. М., 2000.

Varlamov A.A., Galchenko S.A. Land Cadastre: educational supplies. Moscow, 2000.



Рис.1. Факторы, влияющие на кадастровую стоимость земель населенных пунктов

Данные предложения по корректировке УПКС земель, по нашему мнению, являются необходимыми мероприятиями для реализации положений нового Налогового кодекса РФ, предусматривающего исчисление налогооблагаемой базы на основании кадастровой стоимости земельного участка.

Земельный налог взимается в соответствии с гл.31 Налогового кодекса РФ от 05.08.2000 № 117 ФЗ. Величина земельного налога для граждан определяется налоговыми органами, юридические лица исчисляют земельный налог самостоятельно.

В соответствии с п.1 статьи 391 Налогового кодекса РФ налоговая база по земельному налогу определяется в отношении

каждого земельного участка как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

На основании предложенного варианта корректировки формулы расчета кадастровой стоимости земель нами был произведен перерасчет УПКС на территории Кировского района Санкт-Петербурга с целью определения разницы в налоговой базе с учетом и без учета обременений.

На выбранную территорию в рамках предыдущего исследования была создана карта в программе MapInfo, содержащая помимо стандартных слоев, слои с обременениями, в том числе охранные зоны режимообразующих объектов, санитарно-защит-

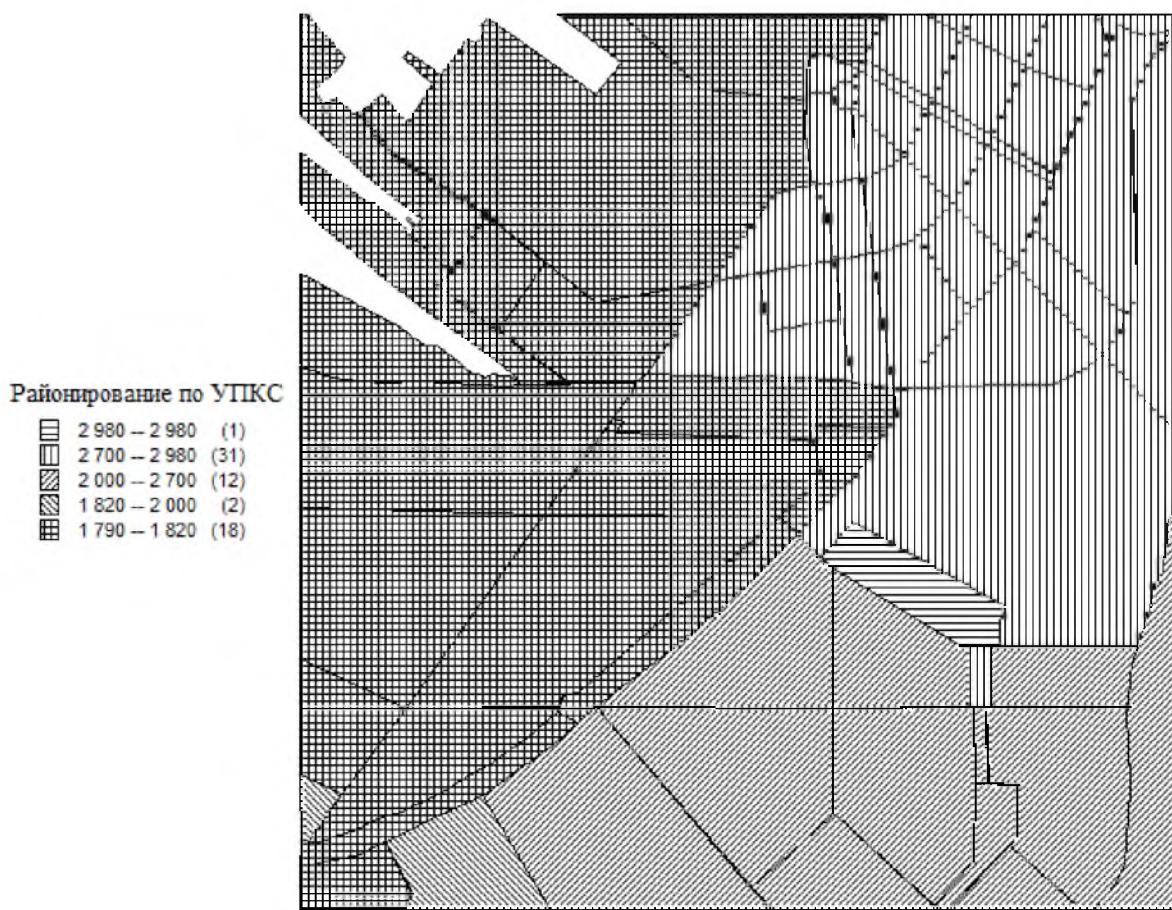


Рис.2. Результаты районирования Кировского района Санкт-Петербурга по первому виду функционального использования

ные, водоохранные и др., 58 % территории, выбранной для исследования, занимают земли, ограниченные в своем использовании.

На выбранную территорию был сформирован слой «кадастровые кварталы», семантическая часть которого содержит, помимо номера, значения УПКС по 14 видам функционального использования. Было произведено районирование по УПКС для первого вида функционального использования (рис.2).

Посредством запросов и манипуляций с объектами были получены те части кадастровых кварталов, на которых имеется обременение (ограничение) (рис.3). На этих территориях был произведен перерасчет УПКС с помощью формулы (2). В процессе работы было выявлено, что на большинстве таких территорий происходит наложение ограни-

чений друг на друга, в таких случаях УПКС умножался на несколько коэффициентов.

Поскольку данная корректировка должна выполняться для налогового кодекса (земельного налогообложения), который зависит от кадастровой стоимости земли, то для практической реализации указанных разработок был произведен расчет земельного налога расположенных в районе исследования двух земельных участков. Результаты вычислений следующие:

	1	2
Номер земельного участка по порядку		
Кадастровая стоимость, руб.	48590640 / 22653007	340253 / 255190
Земельный налог, руб.	1457713,92 / 67959,02	1020,75 / 765,57
Снижение величины земельного налога, %	53	25

Примечание. В числителе – без учета обременений; в знаменателе – с учетом обременений.

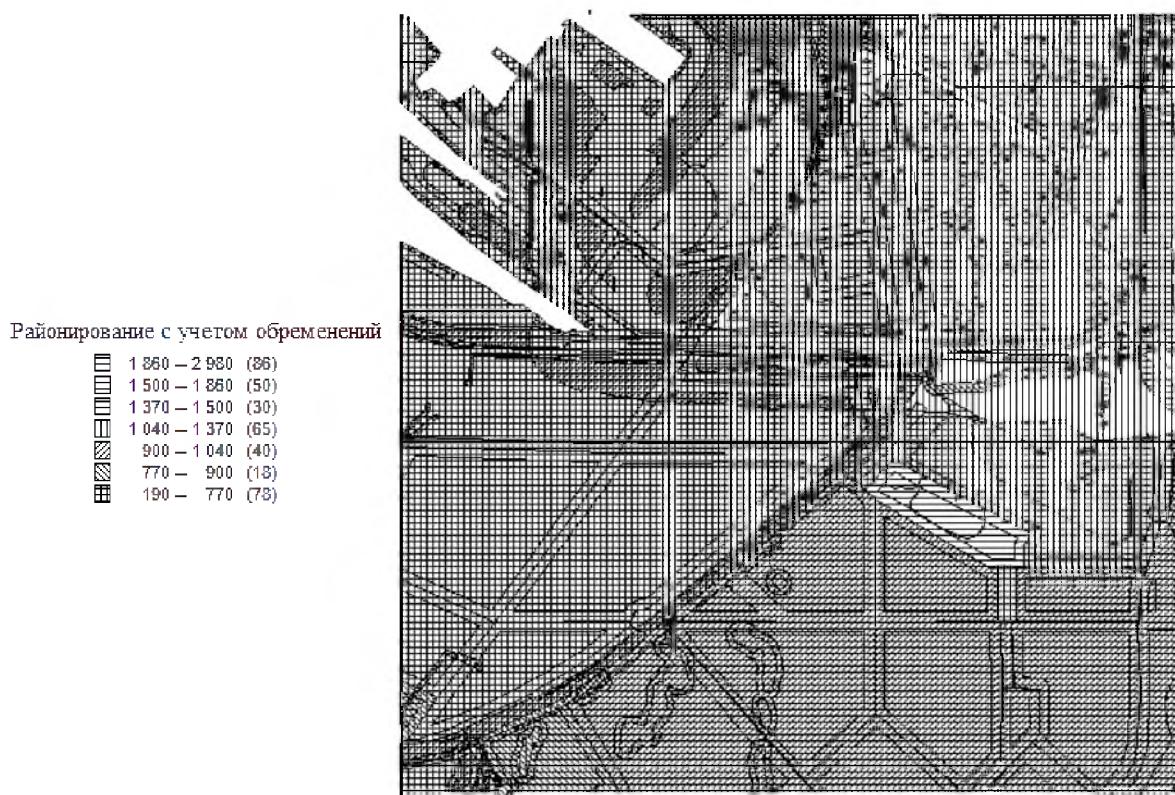


Рис.3. Результаты районирования с учетом обременений (ограничений)

Поскольку на территории первого земельного участка происходит наложение водоохранной и прибрежной зон, то снижение земельного налога для него составило 53 %, что значительно больше 25 % – той же величины для

второго объекта исследования, территории которого обременена лишь водоохраной зоной.

Таким образом, было наглядно продемонстрировано практическое применение предложенных разработок.

Научный руководитель канд. техн. наук, доцент Е.Н.Быкова