

РОЛЬ ОЦЕНОЧНЫХ ДАННЫХ ПРИ УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ

Прокофьева Валентина Алексеевна

магистрант

Московский государственный университет по землеустройству, г. Санкт-Петербург

Аннотация. Современный этап земельных преобразований выдвинул на первый план задачи перехода к экономическим методам управления земельными ресурсами, создания и обеспечения функционирования рынка земли, введения механизма оценки стоимости земли. В связи с этим оценочные данные приобретают особую значимость для реализации земельной политики.

Ключевые слова: экономический метод, платность, кадастровая оценка, рынок земли, землепользование.

До распределения земельного фонда Российской Федерации на семь категорий существующие нормативные акты не запрещали практически никаких операций с землёй. Земля выступала, как единый массив без выделения экономически более эффективных территорий. Так, например, те, кто решился вести индивидуальное хозяйство сталкивались с немалыми трудностями: выделялись не самые качественные земли или неудобно расположенные земельные участки, отсутствовала государственная поддержка, что в скором времени приводило к банкротству и фермерство сошло на нет. Однако в 2001 году был принят Земельный кодекс, способствующий развитию и поддержке стабильности землепользования.

Управление землепользованием представляет собой организованную деятельность специально уполномоченных органов исполнительной власти, направленную на обеспечение надлежащими условиями всех субъектов земельных отношений для рационального использования и охраны земель вне зависимости от форм собственности. Это целенаправленная деятельность компетентных органов по принятию экономико-правовых мер, которые могли бы способствовать рациональному использованию земель и их охраны. Государственные органы, осуществляющие управление и земельный надзор, исполняют свои функции различными методами: экономическими, административными и организационно-правовыми.

Экономический метод предполагает платность за использование земель, экономическое стимулирование эффективности деятельности в области землепользования, право собственности на землю, оборот сделок с землей при сохранении ответственности владельцев за рациональное использование ресурса, нормирование и лимитирование в сфере землепользования.

Существенную роль в ускорении социально-экономического развития играет определение и регулярная корректировка уровня земельных платежей в рамках проводимой земельной политики. Несмотря на то, что в РФ совершаются сделки с землёй и их число постоянно увеличивается, эти данные пока трудно использовать для целей оценки земли и налогообложения.

Исходя из этого особую значимость приобретают работы, проводящиеся по государственной кадастровой оценке земель, в ходе которых определяется кадастровая стоимость земельных участков. При этом кадастровая стоимость является расчётной величиной, отражающей представления о полезности и ценности земельного участка при существующем его использовании. С 2000 года в РФ проводится государственная кадастровая оценка земель, результаты которой положены в основу новой системы налогообложения земель.

Проведение государственной кадастровой оценки земель позволяет создать механизмы, обеспечивающие базу налоговой и инвестиционной политики; способствует повышению эффективности управления земельными ресурсами; даёт возможность вовлечь земли в хозяйственно-экономический оборот, тем самым увеличивая доходную часть бюджетов. Так как государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и видам функционального использования, для определения кадастровой стоимости земель различных категорий используются различные методические подходы, которые обеспечивают прозрачность систем налогообложения земли на всей территории страны.

Оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчётного рентного дохода.

Платное землепользование и регулирование принципов налогообложения земель, развитие земельного рынка, участниками которого являются государство, граждане и юридические лица, требуют создания качественной системы оценки земель. Динамика поступления сбора земельных платежей, состоящих из земельного налога и арендной платы, показывает, что они постоянно растут и являются надёжным источником поступления бюджетных средств как для федерального бюджета, так и для бюджетов субъектов РФ.

Однако кадастровая оценка земель представляет собой комплексную оценку земель по состоянию на определённую дату, поэтому для определения стоимости объекта в условиях рынка на сегодняшний день, используют рыночную оценку. Алгоритм проведения двух видов

оценки схожий, но анализ рынка, расчёт стоимости и контроль качества осуществляется по-разному. Целью кадастровой оценки является справедливая и эффективная оценка земель в целях налогообложения. Рыночная же оценка проводится при совершении конкретных сделок (купля-продажа, сдачи в аренду, залог).

Землепользование в городских поселениях в большинстве стран мира регулируется законами рыночных отношений. При этом в механизмы рыночных отношений включены не только смена собственника земли, но и временная передача ее в пользование.

Рынок земли неотъемлемый компонент общей рыночной системы, который способствует достижению необходимых пропорций между факторами производства и реализации единого цикла товарного и денежного обращения, в установке равновесных цен и конкуренции за инвестиции, удовлетворение которых невозможно без изменения существующего использования (функции и характера улучшений) земли.

Поэтому на современном этапе развития земельно-имущественных отношений успешное решение задач повышения эффективности земельно-оценочных работ для управления земельными ресурсами зависит от выработки новых подходов в области формирования комплексных земельно-оценочных показателей для осуществления налоговой политики государства, с одной стороны, и для получения достоверных земельно-оценочных показателей при совершении различных сделок с землей, с другой стороны.

Список литературы:

1. Оценка земли / В.П. Антонов и др.; под общ. ред. Антонова В.П. – Владимир: Посад, 1997. – 288 с.
2. Чешев, А.С. Земельный кадастр: учебник для вузов / А.С. Чешев. – М.: ПРИОР, 2000. – 368 с.
3. История земельных отношений и землеустройства / под ред. А.А. Варламова. – М.: Колос, 2000. – 336 с.
4. Воронцов, А.П. Кадастровая оценка земли: учеб. пособие / А.П. Воронцов. – М.: ЭКМОС, 2002. – 240 с.
5. Ломакин, Г.В. Оценка земли и иной недвижимости: учеб.-практ. пособие / Г.В. Ломакин. – М.: ГУЗ, 2001. – 212 с.
6. Коптев-Дворников, В.Е. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий: учеб. пособие / В.Е. Коптев-Дворников, Ю.А Цыпкин. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 119 с.
7. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 422 с.
8. Нагаев, Р.Т. Управление земельными ресурсами и развитие рынка земли в городах. Теория, анализ, практика. / Р.Т. Нагаев, Л.Г. Ибрагимов; под ред. Р.Т. Нагаева. – Казань:

Изд-во «Дом печати», 1998. – 134 с.