

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
(ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ)  
«МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ БИЗНЕСА И НОВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ  
(МУБиНТ)»

Кафедра: Землеустройство и кадастры  
**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**«Роль оценки земель и иной недвижимости в системе  
управления территорией Котласского района Архангельской  
области»**

Выполнил: студент группы 13Б43К-41

*Баранова Яна Дмитриевна*

Руководитель выпускной квалификационной работы:

*Тамендарова Людмила Николаевна*

Ярославль 2016 г.

**Объект исследования** - земельные участки и иные объекты недвижимости в составе территории Котласского района Архангельской области (далее АО).

**Предмет исследования** - методологические аспекты кадастровой оценки земель и иной недвижимости в управлении территории Котласского района; практический анализ проведения кадастровой оценки земель, а также эффективность проведения оценки применения ее результатов в системе управления территории района.

**Цель** - анализ теоретических и практических аспектов кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости, а также применение данных оценки земель и иной недвижимости в управлении территории Котласского района.

## **Задачи:**

- провести анализ нормативно-правовой базы регулирующей вопросы государственной кадастровой оценки;
- установить содержание, задачи и принципы ведения государственной кадастровой оценки;
- проанализировать состояние базы кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости в управлении территорией Котласского района АО;
- установить назначение государственной кадастровой оценки недвижимости;
- выявить влияние оценки земель и иной недвижимости на управление территорией Котласского района АО;
- обозначить проблемы, возникающие при применении результатов государственной кадастровой оценки в Котласском районе АО;
- определить эффективность применения результатов государственной кадастровой оценки недвижимости в управлении территорией в Котласском районе АО.

# 1.1. Основные понятия оценки земель и иных объектов недвижимости

| <i>Характеристика</i>         | <i>Индивидуальная оценка</i>  | <i>Массовая оценка</i>  |
|-------------------------------|---|---|
| Использование                 | Наиболее эффективное  | Как правило -<br>текущее, иногда -<br>наиболее<br>эффективное |
| Объект оценки                 | Один объект<br>недвижимости   | Множество объектов<br>недвижимости                            |
| Количество аналогов           | Единицы - десятки   | Десятки – сотни –<br>тысячи                                   |
| Количество факторов стоимости | Неограниченное  | Ограниченное  |
| Состав факторов               | Количественные +<br>качественные<br>(измеряемые и не<br>измеряемые) | Количественные +<br>измеряемые<br>качественные                |

## **1.2. Нормативно-правовая основа проведения кадастровой и рыночной оценки земель и иной недвижимости**

*Оценка земель в стране регламентирована:*

- Законами РФ по регулированию земельных отношений и информационному обеспечению их регулирования;
- Постановлениями Правительства РФ;
- Нормативными актами федеральных министерств, ведомств и их территориальных учреждений непосредственного регулирования земельных отношений, методического и организационного обеспечения оценки земель;
- Нормативными актами органов исполнительной власти субъектов РФ и муниципальных образований.

# 1.3. Земельные ресурсы как объект исследования и управления.

## Основные факторы, влияющие на систему муниципального управления земельными ресурсами

### Муниципальное образование

#### *Внутренние факторы*

#### *Внешние факторы*

|                        |   |
|------------------------|---|
| Экономическая среда    | Внешняя экономическая среда региона                   |
| Политическая среда     | Политика РФ по регулированию земельных отношений      |
| Экологическая среда    | Политика региона по регулированию земельных отношений |
| Социальная среда       | Рыночная среда региона                                |
| Информационная среда   | Изменение федерального законодательства               |
| Управленческие ресурсы | Изменение регионального законодательства              |
| Пространственные       | Внешняя информационная среда                          |

# 2.1 Природно-экономические условия территории Котласского района АО

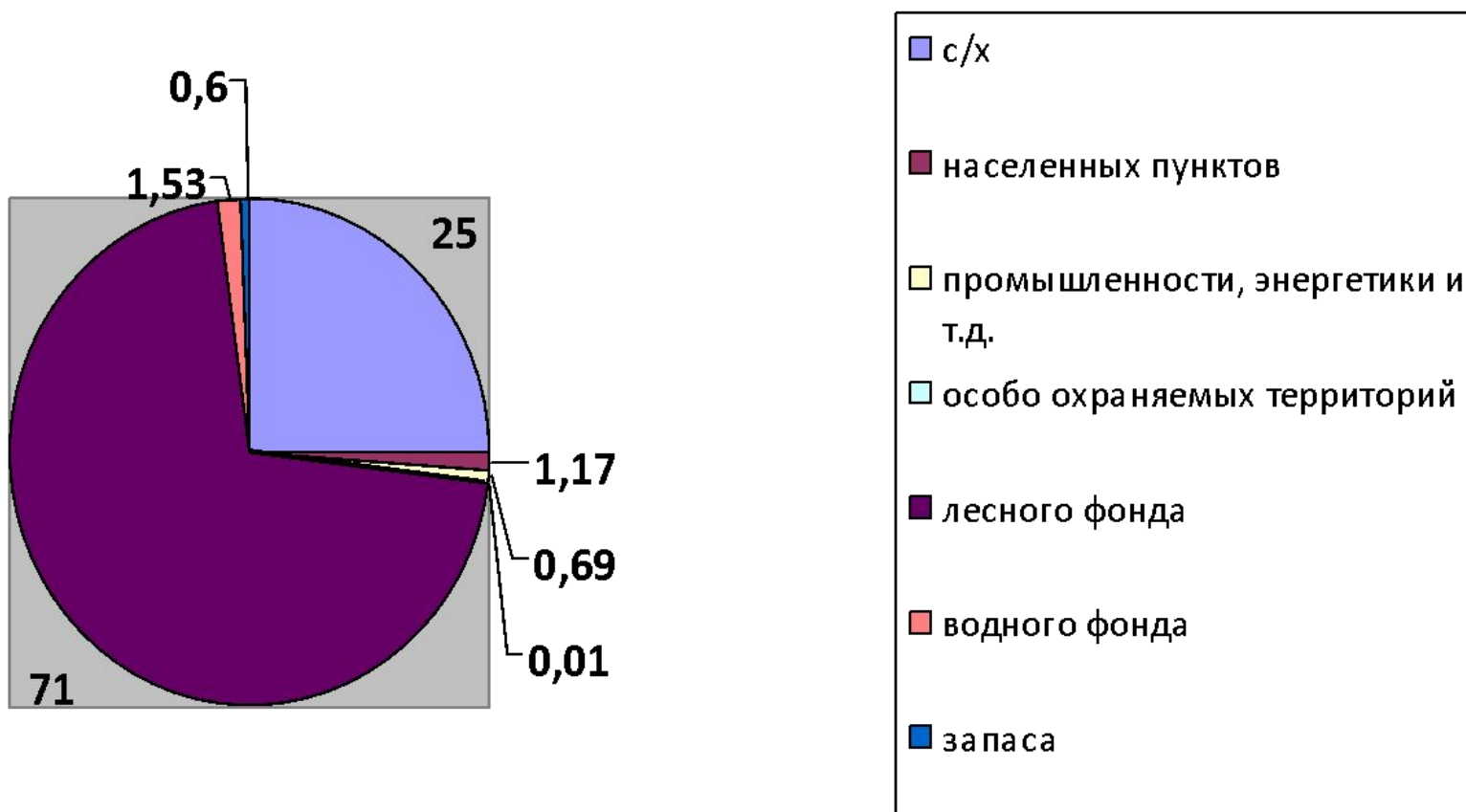


- Граница муниципальных образований
- Земли населенных пунктов
- Водные объекты
- Автомобильные дороги
- Железные дороги
- Муниципальное образование "Черемушское"
- Муниципальное образования "Шипицынское"



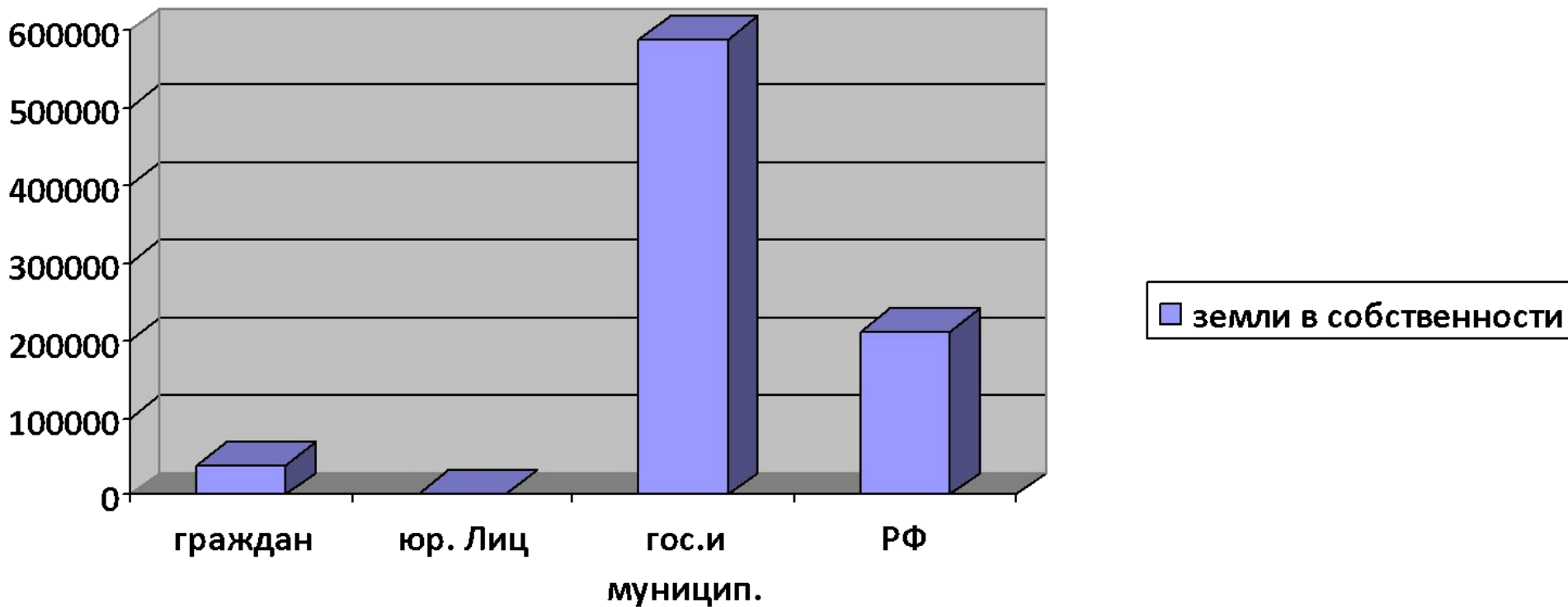
|   |                      |
|---|----------------------|
|  <p>ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО<br/>"АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНОЕ<br/>БЮРО - СЕРВИС"</p> |                      |
| <p>Генеральный план городского округа «Котлас»<br/>Материалы по обоснованию</p>   |                      |
| <p>Служба землепользования городского округа «Котлас» в<br/>Котласской групповой системе населенных пунктов</p>   | <p>Пл - 2.1</p>      |
| <p>Директор</p>   | <p>Жилицова Ю.В.</p> |

## 2.2 Структура и анализ земельного фонда Котласского района АО



*Диаграмма 1. Наличие и распределение земель по категориям на  
01.01.2016 год*





*Диаграмма 2. Распределение земель по формам собственности*

## 2.3. Влияние оценки земли и иной недвижимости на управление территорией в Котласском районе АО

### Основные задачи управления:

```
graph TD; A[Основные задачи управления:] --> B[Управление и распоряжение ЗУ, находящимися в муниципальной собственности, а также ЗУ, государственная собственность на которые не разграничена и распоряжение которыми осуществляется органами муниципального самоуправления]; A --> C[Изъятие, в т.ч. выкуп, ЗУ в границах города для муниципальных нужд]; A --> D[Осуществление муниципального земельного контроля над использованием земель на территории района];
```

Управление и распоряжение ЗУ, находящимися в муниципальной собственности, а также ЗУ, государственная собственность на которые не разграничена и распоряжение которыми осуществляется органами муниципального самоуправления

Изъятие, в т.ч. выкуп, ЗУ в границах города для муниципальных нужд

Осуществление муниципального земельного контроля над использованием земель на территории района

### 3.1. Земельный налог, как механизм эффективного управления земельными ресурсами

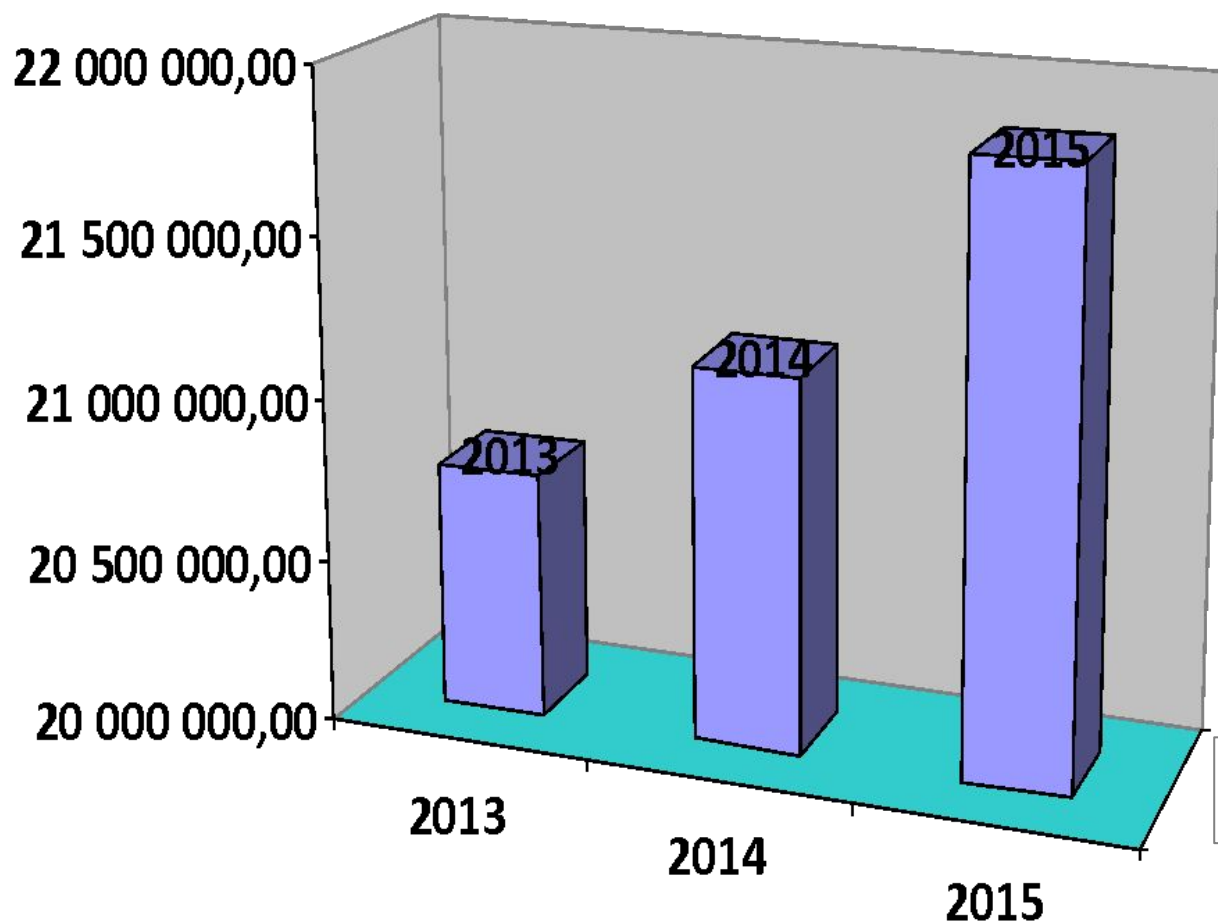
*Таблица 12. Поступление доходов по земельному налогу в бюджет Котласского района*

| <b>2013 год,<br/>тыс. руб.</b> | <b>2014 год,<br/>тыс. руб.</b> | <b>2015 год,<br/>тыс. руб.</b> |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 20 754 944,08                  | 21 147 229,00                  | 21 841 406,40                  |

Рассмотрев данные поступлений земельного налога можно определенно сказать, что положительная динамика присутствует с 2013 года.

По сравнению с 2013 годом прирост земельного налога в 2014 году составил 1,9%, а в 2015 году, по сравнению с 2013 годов увеличился на 5,3%.

Мы видим, что налоговые поступления за последние 3 года, пусть не существенно, но увеличивались. Это говорит о том, что органами муниципального образования проводятся эффективные мероприятия по увеличению доходов Котласского района.



### 3.2 Структура налоговых поступлений в консолидированный бюджет Котласского района Архангельской области



*Рисунок 2. Структура консолидированного бюджета Котласского района*

*Таблица 14. Средние результаты государственной кадастровой оценки по Котласскому району*

| <b>Наименование показателя</b> | <b>Среднее значение по району 2012 г.</b> | <b>Среднее значение по району 2007 г.</b> | <b>Индекс изменения по отношению к ГКОЗ 2007 г.</b> |
|--------------------------------|---|---|---|
| <b>ВРИ 1</b>                   | 1367,38                                   | 1166,07                                   | 1,17  |
| <b>ВРИ 2</b>                   | 315,42                                    | 44,62                                     | 7,07  |
| <b>ВРИ 3</b>                   | 367,89                                    | 886,16                                    | 0,42  |
| <b>ВРИ 4</b>                   | 14,40                                     | 14,57                                     | 0,98  |
| <b>ВРИ 5</b>                   | 2274,95                                   | 986,33                                    | 2,31  |
| <b>ВРИ 6</b>                   | 1212,66                                   | 2346,57                                   | 0,52  |
| <b>ВРИ 7</b>                   | 633,58                                    | 390,10                                    | 1,62  |
| <b>ВРИ 8</b>                   | 1036,41                                   | 122,23                                    | 8,48  |
| <b>ВРИ 9</b>                   | 92,06                                     | 572,51                                    | 0,16  |
| <b>ВРИ 10</b>                  | 134,66                                    | 81,41                                     | 1,65  |
| <b>ВРИ 11</b>                  | 167,53                                    | 109,58                                    | 1,53  |
| <b>ВРИ 12</b>                  | -   | 3,77                                      | -   |
| <b>ВРИ 13</b>                  | 7,68                                      | 278,57                                    | 0,03  |

Потенциальный земельный налог на 2017 год составит  
**86 471 358,13 руб.**

В целом, структура налоговых поступлений сохраняется, а именно, наибольший доход приносят земли, предназначенные для ИЖС.

Второе место занимают земельные участки, для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений, промышленности, коммунального хозяйства, а также земельные участки, под объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

**Все это составляет 97% от всей суммы налога.**

Распределение потенциального земельного налога в 2017 году, на примере земель населенных пунктов, показывает, что 82,8 % всех поступлений приходится на земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и только 16,8 от земель, в собственности граждан.

### 3.3 Совершенствование структуры налоговых поступлений в Котласском районе АО

Причины низкой собираемости налогов:

```
graph TD; A[Причины низкой собираемости налогов:] --> B[Неразграниченность большого количества земельных участков]; A --> C[Отсутствие постановки на учет неразграниченных ЗУ]; A --> D[Не точность  
Не полнота  
Не соответствие данных];
```

Неразграниченность большого количества земельных участков

Отсутствие постановки на учет неразграниченных ЗУ

Не точность  
Не полнота  
Не соответствие данных



## **Задачами органов исполнительной власти всех уровней и отделов управления земельными ресурсами должны стать:**

1. Проведение массовой кадастровой оценки земель

2. Установление оптимальных и справедливых платежей за землю

3. Сохранение и совершенствование системы доходов между всеми уровнями власти

4. Ужесточение контроля над целевым расходованием средств, полученных от взимания налогов

5. Увязка платы за землю с другими платежами за природные ресурсы и иную недвижимость

## Общая схема формирования информационной базы для обеспечения налогообложения земельных участков

### Исследуемые информационные ресурсы

в рамках реализации проекта «Инвентаризация земель в целях повышения роли имущественных налогов в формировании регионального и местных бюджетов»



### 3.4. Эффективность применения результатов государственной кадастровой оценки земель и иной недвижимости в управлении территорией Котласского района

Таблица 17. Расчет изменения поступлений в бюджет от сбора земельного налога в районе

|   |         |
|---|---------|
| Количество земельных участков на территории Котласского района, (шт.) | 10 595  |
| Общая стоимость работ, (руб.)   | 222 495 |
| Средняя стоимость работ по 1 земельному участку                       | 21      |

Таблица 18. Расчет изменения поступлений в бюджет от сбора земельного налога в районе

|  |            |
|--|------------|
| Сумма земельного налога в 2013 году, руб.                                    | 20 754 944 |
| Сумма земельного налога в 2014 году, руб.                                    | 21 147 229 |
| Сумма земельного налога в 2015 году, руб.                                    | 21 841 406 |
| Изменение суммы земельного налога в 2014 году по отношению к 2013 году, руб. | 392 285    |
| Изменение суммы земельного налога в 2015 году по отношению к 2014 году, руб. | 694 177    |
| Прогноз изменения суммы земельного налога в 2016                             | 543 231    |

Таблица 19. Расчет экономической эффективности налоговых  
выплат

|   |                  |
|---|------------------|
| $\Delta N$ – прирост налоговых выплат за три года, руб.                               | 1 629 693        |
| Затраты на выполнение работ по государственной кадастровой оценке земель, руб.        | 222 495          |
| <b>Величина экономического эффекта за 3 года действия кадастровой стоимости, руб.</b> | <b>1 407 198</b> |
| <b>Коэффициент экономической эффективности</b>  | <b>7,32</b>      |

## Заключение:

В работе изучен вопрос о налоге на землю и иные объекты недвижимости, выявлены эффективные механизмы управления территорией Котласского района.

Из полученных за время преддипломной практики и использованных в ВКР данных сделаны выводы, что проведение государственной кадастровой оценки земель позволит своевременно получать информацию о действительной стоимости земель, что в свою очередь, позволит создать механизмы, обеспечивающие проведение более рациональной налоговой и инвестиционной политики, повысить эффективность управления земельными ресурсами, что в итоге приведет к увеличению доходной части бюджетов всех уровней и будет способствовать качественному решению социально-экономических проблем.

***СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!***