

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 - текущее, иногда - наиболее эффективное
Объект оценки	Один объект недвижимости	Множество объектов недвижимости
Количество аналогов	Единицы - десятки	Десятки – сотни – тысячи
Количество факторов стоимости	Неограниченное	Ограниченное
Состав факторов	Количественные + качественные (измеряемые и не измеряемые)	Количественные + измеряемые 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

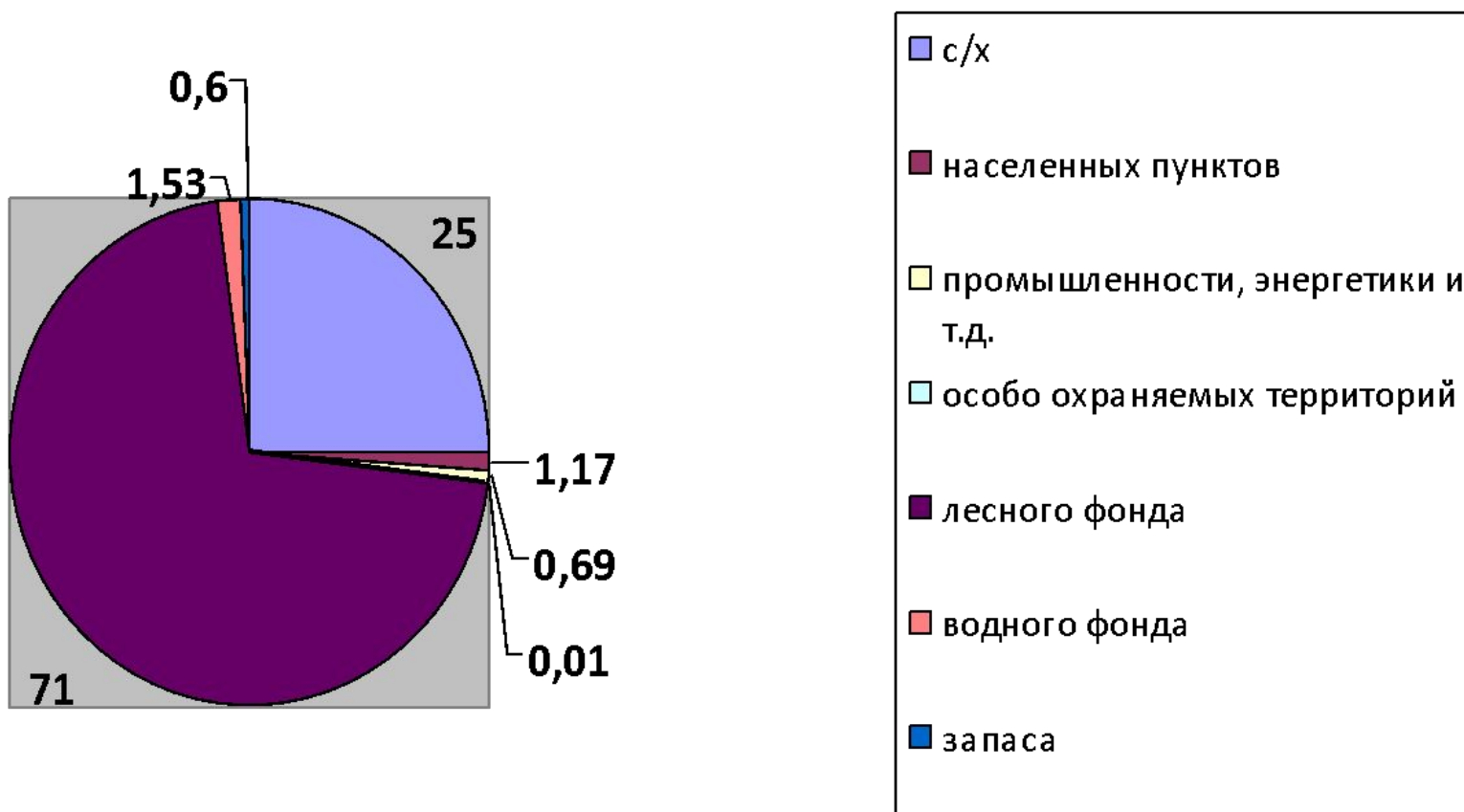


- Граница муниципальных образований
- Земли населенных пунктов
- Водные объекты
- Автомобильные дороги
- Железные дороги
- Муниципальное образование "Черемушское"
- Муниципальное образования "Шипицынское"



 <p>ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО - СЕРВИС"</p>	
<p>Генеральный план городского округа «Котлас» Материалы по обоснованию</p>	
<p>Служба землепользования городского округа «Котлас» в 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*

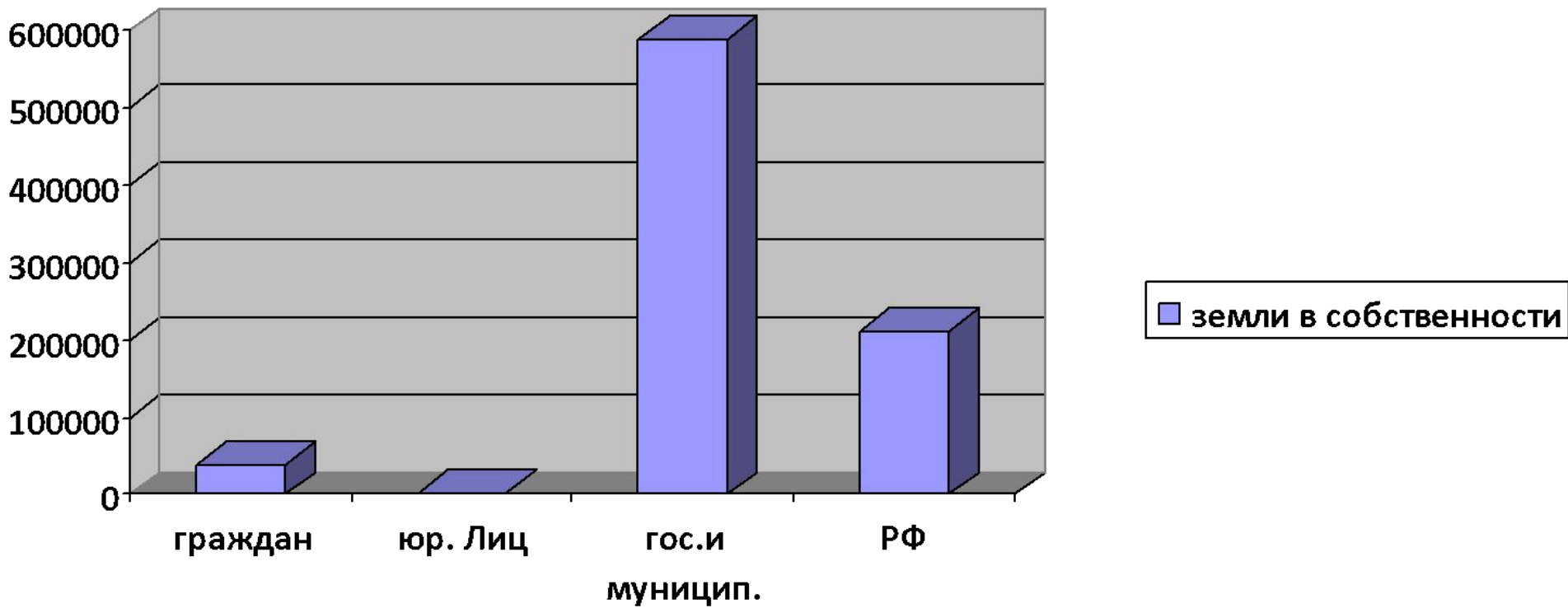


Диаграмма 2. Распределение земель по формам собственности

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

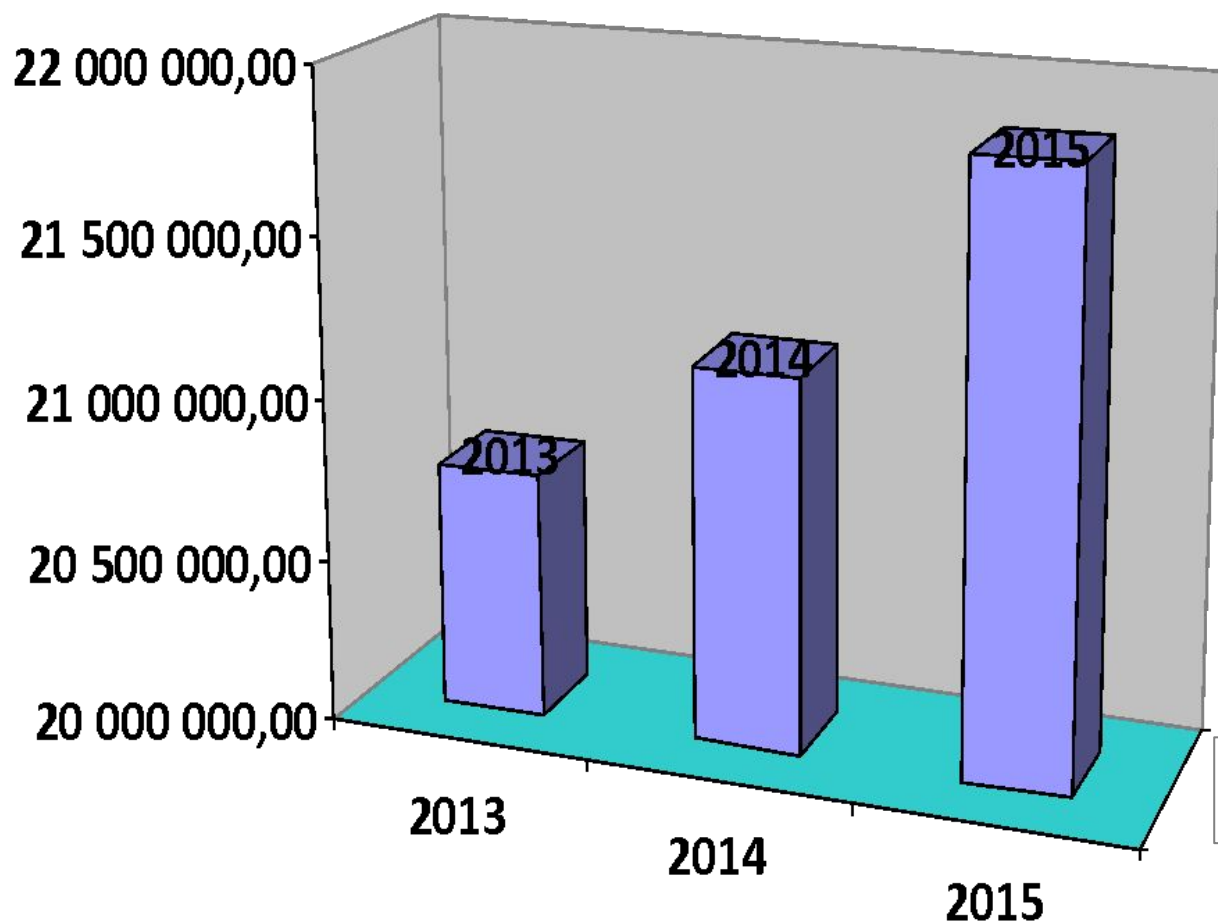
Таблица 12. Поступление доходов по земельному налогу в бюджет Котласского района

2013 год, тыс. руб.	2014 год, тыс. руб.	2015 год, тыс. руб.
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

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

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

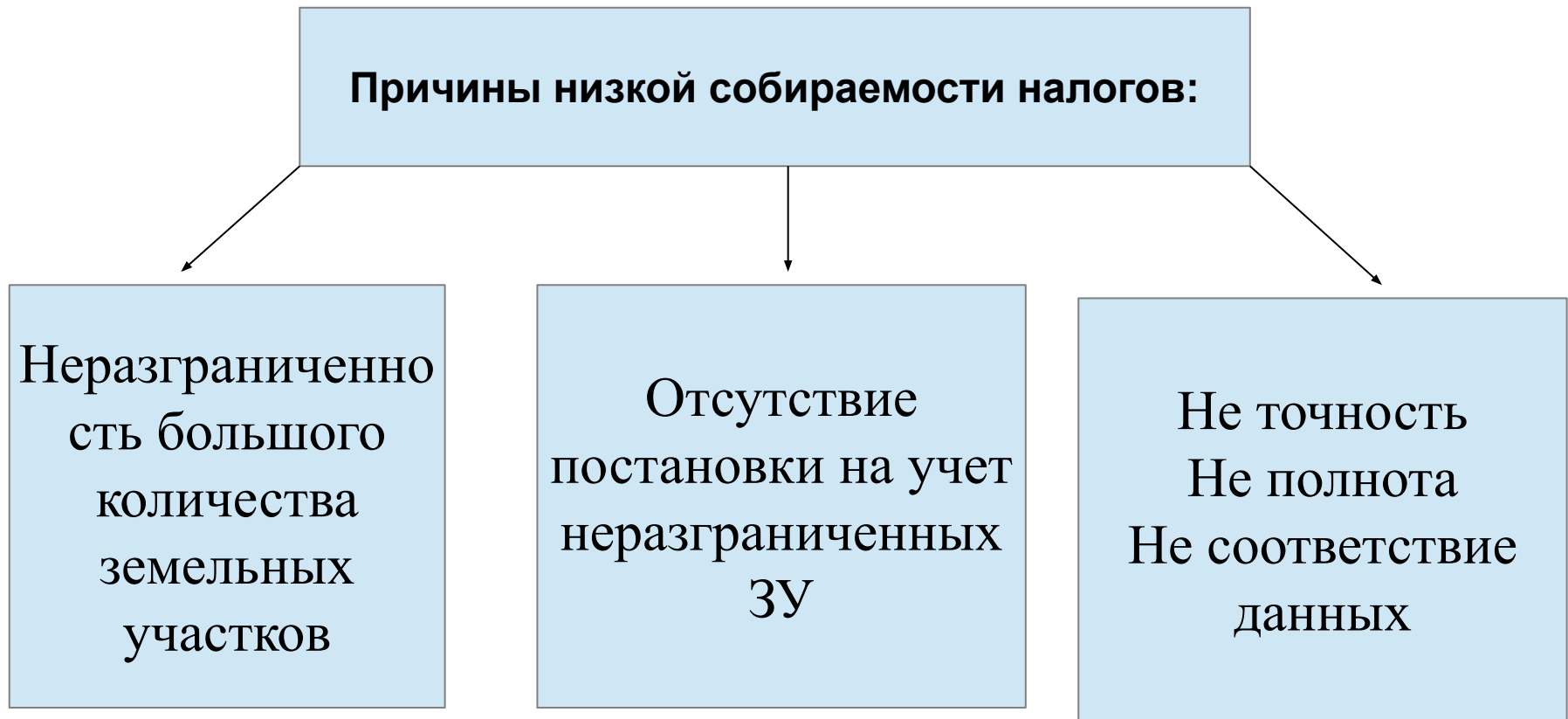
В целом, структура налоговых поступлений сохраняется, а именно, наибольший доход приносят земли, предназначенные для ИЖС.

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



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

ΔN – прирост налоговых выплат за три года, руб.	1 629 693
Затраты на выполнение работ по государственной кадастровой оценке земель, руб.	222 495
Величина экономического эффекта за 3 года действия кадастровой стоимости, руб.	1 407 198
Коэффициент экономической эффективности	7,32

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!