

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Пензенский государственный университет
архитектуры и строительства»
(ПГУАС)

А.И. Чурсин, А.А. Мелентьев, С.Н. Букин

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПОД МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ
В СОСТАВЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ**

Пенза 2016

УДК 332.252.7:728.2 (035.3)

ББК 65.32-5+38.711

Ч-93

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор зав. кафедрой "Землеустройство и геодезия" Т.И. Хаметов (ПГУАС); кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры "Общее земледелие и землеустройство" Н.Н. Тихонов (ПГСХА)

Чурсин А.И.

Ч-93

Экономическое обоснование размеров земельных участков под многоэтажной жилой застройкой в составе единого объекта недвижимости: моногр. / А.И. Чурсин, А.А. Мелентьев, С.Н. Букин. – Пенза: ПГУАС, 2016. – 116 с.

ISBN 978-5-9282-1419-7

Отражены результаты научных исследований в области экономического обоснования размеров земельных участков под многоэтажную жилую застройку.

Монография подготовлена на кафедре «Землеустройство и геодезия» и предназначена для специалистов в области землеустройства и кадастров, для аспирантов, магистрантов и бакалавров высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02, 21.04.02 «Землеустройство и кадастры».

ISBN 978-5-9282-1419-7

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», 2016

© Чурсин А.И., Мелентьев А.А.,
Букин С.Н. 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ.....	6
1.1. Сущность образования стоимости в экономической системе.....	6
1.2. Рентный подход в образовании рыночной стоимости земли.....	18
1.3. Теоретический подход в образовании кадастровой стоимости земель.....	24
Глава 2. СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА.....	35
2.1. Теоретические основы формирования земельно-имущественного комплекса региона.....	35
2.1. Особенности системы управления земельно-имущественным комплексом региона.....	39
2.3. Основные направления развития земельно-имущественного комплекса региона.....	44
Глава 3. АНАЛИЗ ИСТОРИЧЕСКОГО ОПЫТА УПРАВЛЕНИЯ И СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ.....	50
3.1. Анализ оценки стоимости земельных участков Воронежской губернии в период конца XIX – начала XX вв.....	50
3.2. Анализ результатов проведения государственной кадастровой оценки городских земель г. Воронежа.....	56
3.3. Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель поселений с точки зрения налогообложения.....	66
Глава 4. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	82
4.1. Земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома.....	82
4.2. Правовое регулирование управления кондоминиумом.....	90
4.3. Определение норм земельных участков при создании единого объекта недвижимости, расположенных в многоэтажных домах жилой застройки, на примере Центрального и Коминтерновского районов городского округа город Воронеж.....	95
ВЫВОДЫ.....	106
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	107

ВВЕДЕНИЕ

Происходящие изменения в социально-экономической жизни населения Российской Федерации требуют уточнения и разработки новых подходов к формированию и реализации государственной политики в сфере управления земельно-имущественным комплексом крупного города. Земля представляет собой основу общественной и экономической деятельности человека, являясь в то же время товаром и источником благосостояния граждан страны. Переходя на современные экономические способы управления земельными отношениями, появляются вопросы по регулированию правовых, организационных и информационных сфер деятельности.

Один из основных принципов земельного законодательства, отраженный в подпункте 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации – это плата за пользование, владение и распоряжение землей. В соответствии с этой статьей устанавливается две формы платы за использование земли: арендная плата и земельный налог.

Значительное внимание уделяется законодателями в определении налоговой базы применительно к общей собственности на земельный участок под многоквартирным домом. По пункту 1 статьи 392 Налогового кодекса РФ устанавливается налоговая база в отношении земельных участков, которые находятся в общей долевой собственности, для каждого собственника данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности. Введение в действие данного законопроекта затронет интересы большей части населения Российской Федерации, так как порядка 73% всего населения проживает на землях городских поселений. И поэтому, вопрос,

связанный с формированием налогооблагаемой базы и ее элементов, является на данный момент очень актуальным.

Величина земельного налога, которым будет облагаться многоэтажный жилой дом в составе единого объекта недвижимости, будет напрямую связана с площадью придомовой территории, закрепленной за этим домом. Поэтому, размеры земельного участка под многоэтажной жилой застройкой должны быть обоснованы для оптимального расчета земельного налога.

При определении земельных платежей не может быть единого шаблона для всех городов, необходим учет специфики землепользования в каждом городе, меняющихся условий рыночной конъюнктуры. Принципы налогообложения, размеры земельного налога во многом зависят от соотношения разных форм земельной ренты в ее общей массе. Поэтому управление земельными ресурсами города должна основываться на научную концепцию ренты и составляющую этого механизма. А платежи за землю должны являться естественным механизмом распределения различных видов деятельности по территории города. При этом повышение доходности города за счет земельных ресурсов не должно быть в ущерб развитию города как системы. Всё это определило актуальность исследования и обоснованный выбор темы.

Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

1.1. Сущность образования стоимости в экономической системе

Понятие стоимости при оценке объектов недвижимости крайне существенно. «Стоимость – это научная категория, отражающая особенности товарной организации производства, воплощение однородного труда, присущего товарному миру, и его мера, относительное понятие, принятое человечеством и им используемое в хозяйственной и практической деятельности, отражение бытия природы и исторической особенности производственной деятельности людей» [121].

В теории оценки стоимость определяют, как экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, покупателями и продавцами, как оценку ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени, как меру того, сколько гипотетический покупатель будет готов заплатить за оцениваемую собственность. Необходимость рассмотрения вопроса сущности образования стоимости в экономической системе связана с тем, что известные теории стоимости предлагают использование возможных методологий расчета цены земли. Стоимость есть историческая категория товарного производства, которая непосредственно связана с категорией товар. Для того чтобы понять сущность образования стоимости в экономической системе, исходным пунктом исследования должно быть изучение товара.

Товар – это продукт труда, способный удовлетворять определенную потребность человека и предназначенный для обмена. Он предшествует другим экономическим категориям капитализма (деньгам, капиталу) не только в ходе научного исследования, но и исторического, так как товарное производство существовало еще до капитализма. В экономической системе выделяют два свойства товара:

- ✓ способность удовлетворить определенную потребность человека (так называемая потребительная стоимость);
- ✓ способность обмениваться на другие товары (меновая стоимость).

Разграничение понятий потребительной и меновой стоимостей осуществил А. Смит. Сосредоточив внимание на объяснении меновой стоимости, А. Смит разработал трудовую теорию стоимости, согласно которой меновая стоимость измеряется количеством труда, необходимого для изготовления товара. Д. Рикардо, развивая трудовую теорию стоимости, полагал, что товар, который имеет меновую стоимость, должен обладать полезностью, определяемой как способность этого товара вызывать желание приобрести его, в результате чего удовлетворяется потребность в этом товаре. Рассмотрим понятия потребительной и меновой стоимостей более подробно.

Потребительная стоимость означает способность вещи удовлетворить определенную потребность. Потребительные стоимости составляют вещественное богатство всякого общества. Заметим, что не всякий продукт труда, являющийся потребительной стоимостью, может рассматриваться в качестве товара. К примеру, если продукты труда предназначены для собственного потребления производителя или, когда данные продукты труда передаются другому лицу в форме натуральной ренты. Существуют вещи, также имеющие потребительную стоимость, но не произведенные человеческим трудом (например, вода в источниках).

Выделяют ряд свойств, характерных потребительной стоимости товара:

- ✓ потребительная стоимость большей частью находится в прямой зависимости от естественных свойств вещи (нефть имеет потребительную стоимость как топливо, потому что при сгорании выделяет тепловую энергию);
- ✓ потребительная стоимость не определяется количеством труда необходимого для производства вещи;
- ✓ потребительная стоимость не зависит от содержания общественного строя, то есть она существует в каждом человеческом обществе и в любой исторической эпохе;
- ✓ в процессе исторического развития способы удовлетворения потребностей изменялись, то есть изменялись способы потребления потребительных стоимостей;
- ✓ люди обнаруживают потребительную стоимость вещей в ходе развития общества (варианты использования древесины);
- ✓ потребительная стоимость товара является носителем меновой стоимости (наличие у вещи потребительной стоимости еще не делает ее товаром).

Меновая стоимость – это способность товара в определенных количественных соотношениях обмениваться на другие товары. Основой обмениваемости товаров выступает общественный труд, затрачиваемый на их производство. Товары возможно рассматривать как качественно однородные с учетом воплощенного в них общественного труда. Таким образом, причиной обмениваемости товаров в определенных пропорциях является общественный труд. В экономической теории стоимость товара определяется как общественный труд, воплощенный в товарах и обнаруживающийся посредством обмена. Стоимость – это не природное свойство вещи, а общественное отношение между производителями товаров.

Следует учитывать, что категории стоимость товара и меновая стоимость не тождественны, так как стоимость товаров является его внутренним свойством, а меновая стоимость проявляется внешне при обмене одного товара на другой. Косвенно стоимость выражает общественный труд посредством приравнивания и обмена товаров. Стоимость товара и потребительная стоимость неразрывно связаны друг с другом. При этом, они являются противоположными свойствами товара: «как потребительные стоимости товара

качественно разнородны и количественно несоизмеримы, как стоимости они качественно однородны и количественно соизмеримы» [119].

Определенный товар никогда не используется одним человеком в качестве потребительной стоимости, и в качестве стоимости. Так, производителю товар нужен для обмена как стоимость и меновая стоимость, а покупателю он необходим для удовлетворения каких-либо потребностей, то есть как потребительная стоимость. Двойственный характер труда, заключенный в товаре, обуславливает стоимость товара и потребительную стоимость. В свою очередь, выделяют два вида труда.

Конкретный труд, под которым понимается каждый особый вид производственной деятельности, качественно отличающийся от всех других ее видов. Результатом каждого конкретного труда выступает потребительная стоимость товара, то есть конкретный труд есть труд, который создает потребительную стоимость.

При всем многообразии конкретных работ в них имеется нечто общее – это затраты человеческой рабочей силы в физиологическом смысле. Содержание труда также находит выражение в абстрактном труде. Под абстрактным трудом понимается затрата человеческой рабочей силы, которая дает возможность рассматривать все товары как однородные и соизмеримые. Товаропроизводители, осуществляющие обмен товаров, абстрагируются от множества конкретных видов работ. Важно отметить, что раздвоение труда на конкретный и абстрактный есть специфическое явление товарного производства.

Большое значение имеет вопрос о величине стоимости товара. Так как стоимость представляет собой овеществленный в товаре абстрактный труд, то величина стоимости товара определяется количеством труда, затраченного на производство товара. Величина стоимости товара определяется общественно необходимым рабочим временем, которое в среднем затрачивается на производство единицы товара во всем обществе.

Величина стоимости товара определяется следующими факторами:

✓ уровнем производительности труда (производительность труда выражается в количестве потребительных стоимостей, созданных в единицу времени, поэтому величина стоимости единицы товара обратно пропорциональна уровню производительности труда);

✓ уровнем интенсивности труда (интенсивность труда измеряется затратами труда в единицу времени, поэтому величина стоимости общей массы товаров прямо пропорциональна уровню интенсивности труда);

✓ уровнем сложности труда (простой труд – это труд неквалифицированный, который в состоянии выполнить любой здоровый человек без предварительного обучения; сложный труд – это труд квалифицированный, для выполнения которого требуется предварительное обучение какой-либо специальности, поэтому сложный труд представляет собой умноженный или возведенный в степень простой труд).

Отношения обособленных товаропроизводителей, которые обменивают свои товары, регулируются определенными экономическими законами. Важнейшим экономическим законом является закон стоимости, сущность которого заключается в следующем:

✓ стоимость товара определяется затратами общественно необходимого рабочего времени;

✓ осуществляется эквивалентный обмен товаров, то есть таких товаров, на производство которых затрачено одинаковое количество общественно необходимого рабочего времени;

✓ индивидуальные затраты труда сводятся к общественно необходимым, индивидуальные стоимости к общественной стоимости, которая является основной цены.

Закон стоимости выполняет в товарном производстве ряд функций: во-первых, он является стихийным регулятором товарного производства (для удовлетворения разнообразных потребностей общества весь общественный труд должен распределяться в определенных пропорциях между отраслями); во-вторых, закон стоимости является основой стихийного развития производительных сил в товарном производстве (продажа товара по стоимости приносит наибольшие выгоды тем производителям, индивидуальная стоимость товаров которых меньше, чем общественная стоимость); в-третьих, закон стоимости является основой дифференциации товаропроизводителей (закон стоимости порождает экономическое неравенство, причина которого заключается в несовпадении индивидуальной и общественной стоимостей); в-четвертых, закон стоимости выполняет функцию сознательного регулирования экономики (общество сознательно использует закон стоимости для регулирования цен, денежного обращения).

При капитализме процесс производства имеет двойственный характер. Во-первых, он представляет производство потребительных стоимостей. Однако, потребительная стоимость не очень интересует производителя, потому что она является носителем меновой стоимости. Производитель хочет произвести товар, стоимость которого была бы больше суммы стоимости товаров, необходимых для его производства, то есть больше суммы стоимости потребленных средств производства и рабочей силы. Во-вторых, процесс производства представляет процесс увеличения стоимости, процесс производства прибавочной стоимости. Это основная черта капитализма. Согласно учению К. Маркса товарная стоимость есть результат прошлого и живого труда. Прошлый труд C переносится на цену товара по частям, а живой v создает новую стоимость ($v + m$). Сумму ($C + v$) К. Маркс называет издержками производства, а m – прибавочной стоимостью. Представляя прибавочную стоимость как итог действия всего авансированного капитала, К. Маркс называет ее превращенной формой прибыли, то есть *товарная стоимость = издержки производства + прибыль*.

Труд наемных рабочих делится на две части:

✓ это само необходимое рабочее время, или необходимый труд (в течение этой части рабочего дня рабочий создает стоимость, равную стоимости его рабочей силы);

✓ прибавочное рабочее время, или прибавочный труд (в течение этой части рабочего дня наемный работник создает прибавочную стоимость; источником прибавочной стоимости является прибавочный или неоплачиваемый труд наемных работников).

В процессе производства реализуется потребительная стоимость товара рабочей силы, именно тогда, когда она создает прирост стоимости, то есть прибавочная стоимость. Специфика потребительной стоимости товара рабочей силы состоит в ее способности делать прибавочную стоимость.

Основной экономический закон капитализма – это закон прибавочной стоимости, который состоит из трех факторов:

- 1) побудительные мотивы капиталистического производства;
- 2) движущие силы и цель производства;
- 3) пути и средства их достижения.

Сущность закона прибавочной стоимости состоит в подчинении общественного производства интересам производства прибавочной стоимости. Именно стремление за прибавочной стоимостью вынуждает производителей вводить новую технику и повышать производительность труда на своих предприятиях. Влияние этого закона на социально-экономическую жизнь разное: с одной стороны, он обуславливает рост производства, повышению его эффективности и производительности труда с помощью применения математических методов, научных исследований и вычислительной техники, а с другой стороны, он обостряет экономические противоречия капитализма, то есть он ведет ко все большему расхождению между стоимостью рабочей силы и реальной заработной платой, к усилению инфляции и росту цен в стране. Закон прибавочной стоимости в полную мощь начинает действовать, когда рабочая сила превратилась в товар, а деньги в капитал. Стремление прибавочного труда, конкуренция в погоне за прибылью заставляет производителей осуществлять накопление, которое образует составную часть производства прибавочной стоимости.

Разделение труда и собственности привело к размежеванию стоимости и издержек производства. Затратам труда противостоят затраты капитала в форме издержек производства. Первый элемент издержек производства представляет собой изначальную стоимость. Она существует в средствах производства и только переносится без всякого прироста на вновь произведенные товары. Второй элемент издержек производства представляет часть новой стоимости. Она создается трудом наемных рабочих и содержит прибавочную стоимость. Уменьшение или увеличение стоимости потребленных средств производства ведет к соответствующему уменьшению или уве-

личению стоимости произведенного товара. Это связано с тем, что стоимость средств производства переносится на вновь произведенную продукцию. Если стоимость рабочей силы изменится при существующей величине рабочего дня и неизменной интенсивности и производительности труда, то стоимость произведенного товара останется неизменной, но величина прибавочной стоимости изменится в обратном отношении к изменению стоимости рабочей силы. Та часть стоимости реализованных товаров, которая воплощает в себе израсходованный постоянный капитал, должна быть обращена на покупку новых средств производства, а та часть стоимости, которая воплощает в себе переменный капитал, должна быть снова обращена на покупку рабочей силы, иначе процесс капиталистического производства остановится.

Прибавочная стоимость создается наемными рабочими и фактически представляет собой прирост переменного капитала. В издержках производства переменный капитал объединяется с постоянным капиталом. И прибавочная стоимость выступает не как прирост переменного капитала, а в виде прироста всего суммарного капитала. Она происходит в одинаковой мере от обеих частей этого капитала, а это означает превращение прибавочной стоимости в прибыль.

Прибавочная стоимость создается в процессе производства и существует в произведенных товарах. Поскольку прибавочная стоимость уже создана, то она существует совершенно независимо от того, будет ли она превращена в деньги или нет. Прибыль же не может возникнуть без процесса реализации товара. Если во время кризиса произведенные товары не будут реализованы, то производитель не получит прибыли, хотя прибавочная стоимость уже была создана наемными рабочими и воплощена в товар.

Однако, по своей величине прибыль не совпадает с прибавочной стоимостью, то есть цены не совпадают со стоимостью товара. Будет ли величина прибыли равняться величине прибавочной стоимости или же нет, зависит от того, по каким ценам будет продаваться товар. Фактическая величина прибыли равняется разности между ценой реализации товаров и издержками производства. Следовательно, если цена товара равняется стоимости, то прибыль будет равняться прибавочной стоимости, и наоборот, если цена отклоняется от стоимости, то величина прибыли соответственно отклоняется от величины прибавочной стоимости.

Внутри каждой отрасли существуют свои производители, между которыми появляется конкуренция. Внутриотраслевая конкуренция ведет к образованию рыночной стоимости. В результате внутриотраслевой конкуренции происходит превращение многих индивидуальных стоимостей в единую рыночную стоимость. Рыночная стоимость определяется общественно необходимым трудом и тяготеет к индивидуальной стоимости товаров тех производителей, которые производят большинство данной продукции. От рыночной стоимости необходимо отличать рыночные цены на товары. Если

спрос превышает предложение, то рыночная цена поднимается выше рыночной стоимости и наоборот. Такие отклонения цен от рыночной стоимости на свободном рынке неизбежны. При реализации товаров по рыночной стоимости те производители, на чьих предприятиях индивидуальная стоимость товаров ниже, получают не только прибыль, но и сверхприбыль в разнице между рыночной и индивидуальной стоимостями. Таким образом, продажа товаров по рыночной стоимости ведет к неравенству норм прибыли различных производителей внутри каждой отрасли производства.

В ходе кругооборота прибавочная стоимость распадается на промышленную прибыль, торговую прибыль и ссудный процент, а также земельную ренту, которые являются основными формами прибавочной стоимости.

Источником земельной ренты служит прибавочная стоимость, которая создается трудом сельскохозяйственных работников. Важно отметить, что дифференциальная рента представляет собой добавочную прибыль с лучших земель, которая превышает среднюю прибыль, а абсолютная рента – излишек прибавочной стоимости над средней и добавочной стоимостью в сельском хозяйстве, который затем присваивается земельными собственниками.

Определение стоимости недвижимого имущества – сложный и трудоемкий процесс, который характеризуется наличием большого количества индивидуальных характеристик оцениваемого объекта, а также многочисленных факторов, влияющих на оценку недвижимости. Практически не бывает полностью идентичных объектов даже в том случае, если два здания построены по одному проекту, а находятся на различных земельных участках. Все эти и множество других факторов будут влиять на стоимость объектов.

В сложившейся отечественной и зарубежной практике оценки недвижимости термин «стоимость» используют в зависимости от цели оценки в сочетании с поясняющим словом: рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, стоимость для целей налогообложения, специальная стоимость и так далее, то есть различают несколько видов стоимости, которые применяют в силу различных потребностей и функций. Все их можно объединить в две группы: стоимость в обмене (меновая стоимость) и стоимость в использовании (потребительская стоимость).

Стоимость в обмене – это расчетная величина, которая будет преобладать на свободном, открытом и конкурентном рынке в условиях равновесия, устанавливаемого факторами спроса и предложения. Это объективная стоимость, поскольку она определяется реальными экономическими факторами. Обычная форма стоимости в обмене – рыночная стоимость. В эту же группу входят ликвидационная, страховая, арендная и другие виды стоимости.

Рассмотрим эти виды стоимости объектов недвижимости.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на размере цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

На рыночную стоимость недвижимости влияют четыре основных объективных фактора: спрос, полезность, дефицитность и отчуждаемость объекта недвижимости. В отличие от рыночной стоимости на цену объекта недвижимости, как правило, влияет множество субъективных факторов: ограничение во времени на совершение сделки у продавца или покупателя, неинформированность продавца или покупателя о рынке, условиях продажи, их настроение на момент совершения сделки купли-продажи. Можно с определенной долей условности утверждать, что рыночная стоимость объективна, а цена субъективна. Хотя субъективной может быть и стоимость, например, инвестиционная стоимость инвестора, когда он готов заплатить цену большую, чем рыночная стоимость, для того чтобы быть монополистом в данном секторе рынка. Поэтому рыночная стоимость на практике должна быть больше или меньше, чем цена конкретной сделки.

Рыночная стоимость более точно, чем другие стоимости, отвечает условиям и целям налогообложения, кредитования, компенсации выплат, предложения стартовых цен на аукционах, заключения договоров аренды, ренты пожизненного содержания, внесения прав на землю в уставный капитал.

Ипотечная (залоговая) стоимость – оценка земельного участка для обеспечения обязательства по возврату кредитных средств в случае его срочной продажи на открытых торгах. Для гарантии высокой ликвидности земельного участка залоговую стоимость его устанавливают обычно на 20–30% ниже рыночной. В соответствии со ст. 67 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» оценка земельного участка при ипотеке не может быть установлена ниже нормативной цены.

Кадастровая стоимость – усредненная рыночная стоимость единицы земельной площади по кадастровым кварталам и в форме базовых показателей кадастровой стоимости земель по территориально-экономическим зонам, основанная на статистическом анализе данных о рыночных ценах, а также иной информации о земельных участках. Если рыночной информации нет, кадастровую оценку проводят на основе экспертного определения степени влияния отдельных факторов на стоимость земельных участков.

Ликвидационная стоимость – стоимость земельного участка при срочной вынужденной его продаже на открытых торгах.

Арендная стоимость – сумма арендной платы, за которую земельный участок может быть сдан в аренду при следующих обычных рыночных условиях:

✓ на дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;

✓ период экспозиции объекта недвижимости достаточен для того, чтобы банк был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования размера арендной платы, заключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду;

✓ состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки стоимости аренды, то есть не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости;

✓ предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциального арендатора, имеющего особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящегося в родственных или деловых связях с арендодателем, не учитывают.

В большинстве случаев методику определения арендной платы за земельные участки устанавливают органы власти субъектов РФ на основе соответствующих ставок земельного налога с корректировкой их на вид деятельности, экологическое воздействие и другие условия.

Стоимость выкупа права аренды земли – денежные средства, необходимые для выкупа права заключать договор аренды конкретного земельного участка государственной или муниципальной собственности. Определяют ее на основе рыночных цен прав аренды по итогам проводимых конкурсов.

Стоимость в использовании (потребительская стоимость) – это стоимость собственности для конкретного пользователя. Поскольку стоимость в использовании связана с потребностями конкретного пользователя, ее называют иногда субъективной стоимостью участка при фактически сложившемся его использовании. Она определяется системой естественных и экономических характеристик земельного участка с точки зрения конкретного пользователя, для которого особо важное значение может иметь, например, плодородие почв, местоположение, функциональное и разрешенное использование земли или другие качественные и количественные показатели. Эта стоимость не связана с куплей-продажей объекта, сдачей в субаренду. К этой группе относятся: балансовая стоимость, инвестиционная стоимость, налогооблагаемая стоимость.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки, определяемая на основе его доходности для каждого лица. В отличие от рыночной стоимости, предполагающей покупателя, инвестиционная стоимость определяется потребностями конкретного лица. Поэтому могут быть различия в прогнозируемых оценках будущей доходности, степени доходности и риска, ставках налогообложения. Эти различия обусловлены индивидуальными целями конкретного инвестора. Как правило, инвестиционная стоимость выше обоснованной рыночной стоимости.

Балансовая стоимость – это стоимость земельного участка, отраженная в балансе организации по затратам на его приобретение (приватизация, покупка) на момент ввода в эксплуатацию (использование по функциональному назначению) или нормативной цене.

Стоимость для целей налогообложения устанавливают на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости. В странах с переходной экономикой эта стоимость не соответствует рыночной. Так, в РФ законом установлено исчислять налог от балансовой стоимости, то есть стоимости активов, включенных в определенные статьи баланса предприятий и организаций. Согласно Налоговому кодексу РФ налогообложение земельных участков осуществляют на основе кадастровой стоимости земли или ее нормативной цены.

На стоимость недвижимости влияют факторы окружающей среды. Недвижимость и сама оказывает влияние на эту среду. Мировая практика оценки выделила ряд факторов, наиболее существенно влияющих на стоимость имущества. Их можно классифицировать по различным критериям.

По форме проявления их подразделяют на:

✓ физические: природные (земля, климат, ресурсы, почва) и созданные человеком (здания, сооружения, дороги, коммунальные объекты, форма участка);

✓ социальные: тенденции изменения численности населения, его возрастного состава, численности семьи, уровня образования, взаимосвязей с окружающим миром, здоровья;

✓ экономические: кредитная политика и доступность кредитных ресурсов, тенденции изменения уровня дохода, занятости и цены, процентной ставки, ставки арендной платы;

✓ политические: зонирование, строительные нормы и правила, действия управленческих структур, налоговая политика.

По признаку происхождения или характеру влияния все факторы, влияющие на стоимость земли, можно объединить в две группы:

1) субъективные – связанные с типичными предпочтениями, интересами, особыми обстоятельствами, взаимной зависимостью сторон, взглядами и возможностями;

2) объективные – экономические условия, физические характеристики земельного участка, функциональное назначение, экологическая обстановка.

По территориально-структурным особенностям факторы, воздействующие на стоимость земельного участка, могут быть отнесены, по крайней мере, к трем уровням влияния:

1) глобальный и народно-хозяйственный – общее состояние и стадия цикла мировой экономики; политическая, социальная и экономическая обстановка в стране; участие в международных организациях;

2) региональный – экономические и социальные факторы; темпы развития региона, уровень занятости и доходы населения, ставки банковских процентов, затраты на освоение земель, налоги, предложение земельных участков на продажу, природно-климатические условия;

3) локальный уровень – факторы, связанные с самим объектом оценки (земельным участком) и его ближайшим окружением. Для этого определяют качество местоположения объекта оценки, которое формируется совокупностью многих условий и, в частности, соответствием физических параметров участка рыночным предпочтениям, принятым в районе размерам и форме землевладения, а также близостью к экономической среде.

Рассмотрим существующие теории стоимости с точки зрения стоимости земель поселений. Земля в поселении является объектом хозяйственных отношений и в этой связи является ресурсом, естественным фактором производства. Становясь элементом процесса производства, орудием труда, земля как фактор производства попадает в сферу предпринимательской деятельности. Изначально земля стоимости не имеет. Однако при вовлечении в рынок и в систему товарно-денежных отношений у нее появляются определенная цена, меновой эквивалент, на который эта предпринимательская деятельность ориентируется. У этого менового эквивалента будут два разных значения, принципиально отличающиеся друг от друга: при продаже земли в целом (переход к новому владельцу) и при аренде земли (использование без отчуждения собственности). Поскольку у земли изначально нет стоимости, данный эквивалент будет как бы взвешивать землю-товар возможными затратами труда. В результате появляются две различные категории: стоимость и цена земли.

По теории спроса и предложения цена земли устанавливается на рынке. Но данная теория не дает ответа на вопрос, какой фактор является основой цены.

Согласно теории издержек производства, цена есть все платежи (внешние и внутренние издержки плюс нормальная прибыль), необходимые для того, чтобы привлечь и удержать ресурсы в пределах данного направления деятельности. С точки зрения территорий, деятельность – поддержание ее функционирования, в первую очередь создание, развитие и эксплуатация всех инфраструктур: общественного обслуживания, инженерного оборудования, общественного транспорта. Как правило, названные инфраструктуры не приносят доходов, достаточных для их нормального функционирования и развития и не формируют цену земли.

Согласно теории факторов производства, цена земли есть капитализированный остаточный доход, относимый к земле (земельная рента), после оплаты других факторов производства. Данная теория достаточно логично и корректно объясняет формирование стоимости земельных участков, приносящих доход. Однако в условиях российского земельного рынка велика вероятность получения отрицательной цены земли в связи с неэффективной

работой предприятия, использования земельного участка не по целевому использованию, в связи с местными социальными и климатическими условиями.

По теории полезности и предельной полезности полезность – понятие субъективное, которое не является синонимом понятия «польза». Полезность конкретного товара, продукта различна для разных людей. Предельная полезность – это добавочная полезность одной дополнительной единицы конкретного продукта и подчиняется она закону убывающей предельной полезности. Так, поселение имеет на своей территории уровень услуг, одновременно удовлетворяющих потребности отдельных индивидуумов и потребности городского сообщества. Чем больше услуг предоставляется данным поселением, тем выше стоимость его земель, которая возрастает благодаря дефициту услуг, предлагаемых для использования на других территориях.

Теории, ранее все перечисленные, имеют и общий для всех недостаток: дистанционирование от общественно-необходимых затрат труда.

Основанием для глубокого научного решения проблемы цены продолжает оставаться трудовая теория стоимости и прибавочной стоимости. В ней через развитие формы стоимости исторически и логически обоснован процесс превращения товара в деньги. Именно благодаря товарному основанию деньги приобрели и соответствующие им функции. Цена товара оказалась масштабом денежного выражения его стоимости.

Рассмотрев существующие теории стоимости, можно сделать вывод, что все они основаны на позициях трудовой теории стоимости, поскольку тем или иным образом детализируют эту теорию.

Основываясь на положениях трудовой теории стоимости, цену земли любого административно-территориального образования следует рассматривать как сумму всех затрат общественно необходимого труда, способствующих достижению некоторой общественной полезности территории данного образования, позволяющей его населению выполнять свои общественно необходимые функции в полном объеме. Под общественно необходимыми затратами труда понимают все затраты, в результате которых создан определенный уровень обеспечения жизнедеятельности населения конкретного образования, включая и затраты на устранение негативных последствий, созданных как природой, так и человеком.

1.2. Рентный подход в образовании рыночной стоимости земли

Рыночные отношения, существующие в мировой практике, выявляют, что земля практически везде используется в сфере экономических отношений, как надежный источник финансовых средств. Механизм по управлению земельными ресурсами должен основываться на использовании земельной ренты. Рента (от лат. *reddita* – возвращенная или отданная назад) – устойчивый доход, который прямо не связывается с предпринимательской деятельностью. Земельная рента – общая экономическая категория (рис. 1). Она появилась с земельной собственностью. Различным этапам развития общественного и аграрного производства соответствуют различные формы земельной ренты. В рабовладельческом обществе земельная рента создавалась трудом рабов и мелких свободных землевладельцев. Рабовладельцы в форме земельной ренты не только полностью присваивали прибавочный продукт, но и забирали часть необходимого продукта. При феодализме появились новые формы земельной ренты, которую создавали отпущенные на свободу рабы и мелкие землевладельцы. В это время земельная рента становится основной формой присвоения прибавочного продукта в сельском хозяйстве.

Земельная рента – это доход, получаемый собственником в виде платы за пользование землей. Рента представляет собой экономическую форму реализации монополии земельной собственности:

- 1) отработанная рента (барщина) – феодалы присваивали в виде ренты прибавочный труд крепостных крестьян;
- 2) натуральная или продуктовая рента (оброк) – выплачивалась земельному собственнику в натуральной форме;
- 3) денежная рента – это превращенная форма продуктовой ренты.

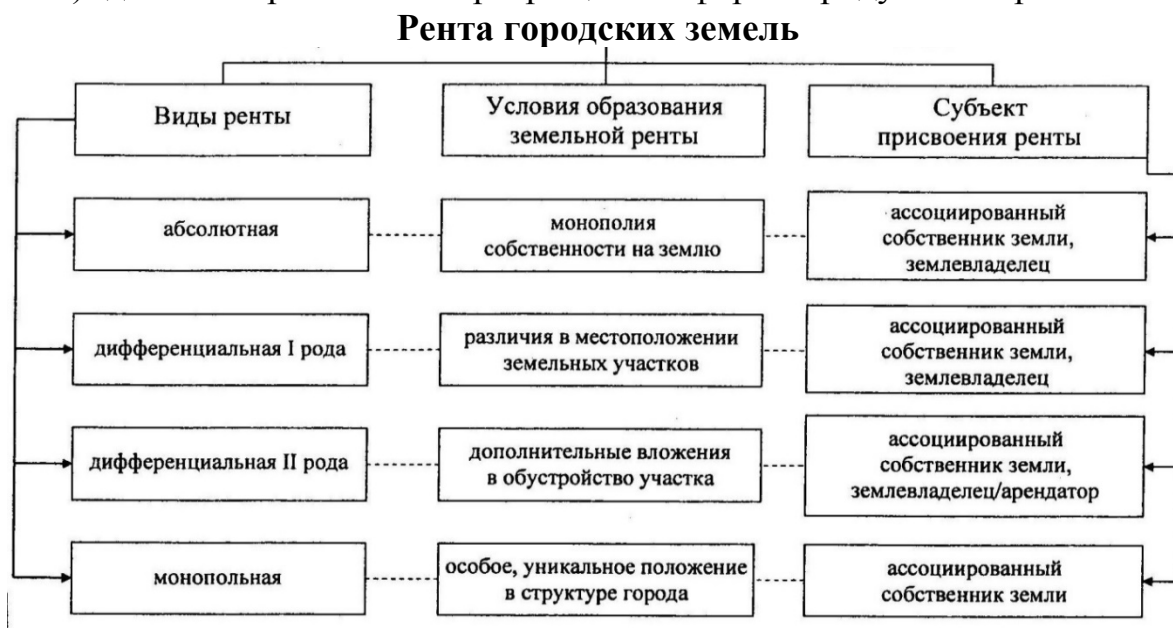


Рис. 1. Виды земельной ренты в городе

Исторически превращенной формой денежной ренты является дифференциальная земельная рента. Условиями возникновения дифференциальной ренты являются:

- 1) наличие разного плодородия участков земли, местоположение участков по отношению к местам сбыта и производительности вложений капитала в землю;
- 2) ограниченность как худших, так лучших земель в сельскохозяйственном производстве;
- 3) наличие товарно-денежных отношений.

Монополия на землю как на объект хозяйства является причиной образования дифференциальной ренты. В России производство на земле ведут колхозы, кооперативы, товарищества, которые обладают коммерческой самостоятельностью. Если на данном лучшем участке земли производство ведет какой-то совхоз, то другое хозяйство использовать эту землю не может.

Физиократы считали, что источником ренты является сама земля, что рента «растет прямо из земли». Поэтому они предложили использовать налог с земли в качестве наиболее легкого способа покрытия государственных расходов. Одним из них был А. Смит, который смотрел на ренту как на скидку с результата труда из-за монопольной цены на сельскохозяйственную продукцию и считал ренту продуктом земли.

Классическую теорию земельной ренты создал Д. Рикардо и дал ей следующее определение: «рента – это та доля продукта земли, которая уплачивается землевладельцу за пользование первоначальными и неразрушимыми силами природы» [79]. По мнению Д. Рикардо необходимым условием образования земельной ренты является частная собственность на землю, а также ограниченность предложения земель, поэтому в производство вовлекаются не только земли лучшего качества, но и худшего. Он смог доказать, что лучшие земли потому дороже худших, что производство на них экономнее с точки зрения живого труда.

В 1826 г. И.Г. фон Тюнен затронул такую проблему как зависимость стоимости сельскохозяйственных продуктов не только от качества земли и интенсивности ее использования, но и от удаленности места производства от мест потребления. Ему удалось доказать, что максимальная земельная рента будет образовываться в ближайшем месте производства от города по сравнению с наиболее удаленным, то есть наибольший чистый доход может быть достигнут, если величина издержек на факторы производства будет равна ценности продукта.

Изучением вопроса земельной ренты занимался также Дж.С. Милль. В своих трудах он определил, что изъятие земельной ренты не будет влиять на производственные издержки экономической формы. Он предложил не взимать земельный налог, а провести всеобщую оценку земель, и как только цена на землю повысится, изъять всю появившуюся разницу через налоги в пользу всего общества.

Можно сформировать три основные функции земельной ренты, которые выделяли в классической экономике:

1) через выявление земельной ренты можно определить величину стоимости земли:

$$P = R/i, \quad (1.1)$$

где R – величина земельной ренты;

i – ставка капитализации;

2) посредством земельной ренты можно произвести распределение видов деятельности по территории (малодоходные виды деятельности, которые не могут обеспечить необходимый для оплаты земельной ренты доход, концентрируют свое внимание на более дешевых землях, то есть на периферийных участках);

3) земельная рента должна стать объектом налогообложения.

В отличие от Д. Рикардо, К. Маркс не только отмечает противоречие между зарплатой, прибылью и рентой, но и подчеркивает желание земельного собственника к монополии. Он обращает внимание на связь между растущей квартирной платой и ростом нищеты, ибо с ростом квартирной платы увеличивается земельная рента; он показывает, что арендатор тем больше снижает зарплату, чем больше земельной ренты требует от него собственник земли, что для мелкого землевладельца земельная рента совершенно исчезает. В итоге получается, что интересы собственника земельного участка прямо противоположны интересам арендаторов и работников, что он заинтересован во всех бедствиях, которые возникают с развитием промышленности. Поэтому многие экономисты того времени (Милль, Шербюлье) требовали присвоения земельной ренты государством вместо земельного налога.

В неоклассической экономической теории под рентой понимали разницу между доходом и минимальной суммой, необходимой для обеспечения услуг. Наиболее известным представителем неоклассического направления является А. Маршалл. Он перед собой ставил задачу изучить земельную ренту с точки зрения результатов прогресса общества, а не как платы за безвозмездные дары природы. В работах неоклассиков проблема причин и условий формирования земельной ренты переросла в проблему экономической эффективности инвестиций с точки зрения уравновешенного спроса и предложения. Заслуга неоклассиков состоит в том, что они привели теорию земельной ренты в соответствие с реальной экономической структурой общества и производства. Они попытались соединить определение земельной ренты и стоимости земли, которая имеет большое значение в жизни общества.

Экономическая причина появления дифференциальной ренты выражается через превышение прибавочной стоимости над средней прибылью, ко-

торая образуется вследствие более высокой производительности труда работников и дополнительному капитальному вложению на относительно лучших и средних по качеству землях. Это связано с тем, что ограниченность вовлекаемых в сельскохозяйственное производство лучших и средних по качеству земель вынуждает использовать худшие земли в связи с увеличением численности населения и их потребностей в сельскохозяйственной продукции.

По способу производства добавочной прибыли различают два вида дифференциальной ренты: дифференциальную ренту I и дифференциальную ренту II.

Дифференциальная рента I представляет собой устойчивую добавочную прибыль, которая получается, как конечный продукт разной производительности одинаковых затрат труда на равных земельных участках различного плодородия и местоположения. Она увеличивается в результате использования все новых земельных участков, за исключением того случая, когда весь прирост обрабатываемой земли приходится на худшие земли, которые не смогут принести дифференциальную ренту I. Дифференциальную ренту I можно увеличить путем перехода от худших земель к лучшим (увеличение ренты обусловлено уровнем цены производства на землях лучшего качества) или перехода от лучших земель к худшим (увеличение ренты произойдет в связи с увеличением добавочной прибыли за счет большей площади использования средних земель).

Дифференциальная рента II – устойчивая добавочная прибыль, полученная как результат разной производительности капитальных вложений на одном и том же земельном участке. В отличие от дифференциальной ренты I, дифференциальная рента II может возникнуть и на худших по качеству землях. Это может случиться в том случае, если производительность капитальных вложений на землях лучшего качества окажется ниже по сравнению с производительностью капитальных вложений на землях худшего качества. Дифференциальная рента II появляется при переходе к интенсивному земледелию, поэтому арендатор сильно заинтересован в удлинении срока аренды земельного участка, потому что он сам будет присваивать добавочную стоимость, которая будет образовываться в результате дополнительных капитальных вложений.

В условиях существования частной собственности на землю выделяют два вида монополии:

1) монополия хозяйства на землю. Сущность монополии хозяйства заключается в том, что на каждом земельном участке монополично занимается хозяйством либо сам собственник, либо арендатор, которые не дают другим собственникам или арендаторам вкладывать свои капиталы на том же земельном участке;

2) монополия собственности на землю. Каждый земельный участок находится в чьей либо собственности, и уже сам собственник этого земельного

участка может решать, дать или не дать какому-либо арендатору возможность использования своего капитала на его земле.

Ни один собственник земельного участка никогда не согласится предоставить свой земельный участок бесплатно в пользование арендатору. Поэтому каждый арендатор выплачивает собственнику арендуемого земельного участка ренту, но она уже будет не дифференциальной, а абсолютной земельной рентой. Абсолютная земельная рента в отличие от дифференциальной выплачивается за пользование землей, какого бы качества она ни была.

«Абсолютная рента возникает через механизм повышения цен на сельскохозяйственные продукты выше общественной цены производства. Абсолютная рента не является какой-либо надбавкой к стоимости сельскохозяйственных продуктов. Она есть часть их стоимости. Источником абсолютной ренты служит избыток прибавочной стоимости над средней прибылью, созданный в сельском хозяйстве на основе низкого органического состава капитала» [82].

Влияние собственности на величину дифференциальной или абсолютной ренты разное. Дифференциальная рента существует независимо от частной собственности на землю. Она появляется в результате монополии на земле. Частная собственность позволяет переходить дифференциальной ренте из рук арендатора в руки собственника земельного участка. В отличие от дифференциальной ренты, абсолютная земельная рента не может существовать без частной собственности. Абсолютная рента является частью стоимости сельскохозяйственной продукции. Источником самой же стоимости является вложенный в нее труд, а источником абсолютной ренты является прибавочная стоимость, создаваемая трудом наемных рабочих.

В некоторых случаях, когда на определенный вид сельскохозяйственных продуктов устанавливается монополярная цена, превышающая их стоимость, можно говорить о существовании так называемой монополярной ренты. Это объясняется тем, что земель, на которых происходит производство какого-либо продукта, очень мало. Например, в пределах РФ выращивание чая возможно только на территории Краснодарского края. Поэтому такие продукты не могут быть произведены в любом количестве, вследствие чего спрос, и следовательно, цена их поднимается не только выше общественной цены производства, но и выше стоимости. Разница между монополярной и рыночной ценами сельскохозяйственного продукта будет образовывать монополярную земельную ренту.

На монополярную ренту оказывает влияние качество земли. Чем хуже качество используемой земли, тем меньше будет произведено сельскохозяйственной продукции, и следовательно, это способствует поднятию цен на них выше стоимости. Поэтому можно говорить, что монополярная рента есть лишь излишек рыночной цены над стоимостью.

Помимо того существует рента за строительные участки. Ренту приносит земля, которая используется под строительство жилых домов, промышленных и торговых предприятий. Рента за строительные участки имеет некоторые отличительные особенности: дифференциальная рента I появляется из-за того, что продукцию, имеющую одинаковую стоимость (стоимость жилья), продают по разным ценам рыночным ценам за счет различия в качестве участков; дифференциальная рента II появляется из-за местоположения здания по отношению к различным центрам притяжения. Кроме того, рента за строительные участки является монопольной рентой, так как связана с наличием монопольной цены.

При изымании рентных платежей появляется проблема безрентовых земель, с которых не получают ренту по причине очень низкого естественного плодородия или по причине существующих экономических условий. Но так как эти территории необходимо содержать в нормальном состоянии, защищать их от эрозии требуется денежные средства для проведения этих работ. Следовательно, с худших земель более целесообразно устанавливать ставки платежей на основе абсолютной ренты.

Поэтому в основе расчета земельных платежей и рыночной оценки земли должна быть земельная рента, которая выражается в виде денежных благ, которые люди получают в результате использования земельных участков. Цена земли находится в обратно пропорциональной зависимости от размера дифференциальной ренты. Поэтому при заниженных ценах на землю использование земли в сельскохозяйственных целях становится не выгодно и собственники земельных участков стараются их продать или придумать как более эффективно их можно использовать. Использование земли в сельскохозяйственных целях будет выгодно тогда, когда величина ссудного процента будет равна или меньше размера ренты.

Сущность цены земли заключается в капитализации земельной ренты, которую определяют по формуле

$$Ц_3 = (P/I) \cdot 100\%, \quad (1.2)$$

где P – ежегодный доход, получаемый с земельного участка;

I – ставка банковского процента.

Согласно этой формуле цена земли будет расти, в случае если увеличится размер ренты, и наоборот, уменьшаться, если повысится ставка банковского процента.

Земельная рента возникла с появлением земельной собственности, и различным ступеням развития отношений земельной собственности соответствовали разные виды земельной ренты: отработочная, продуктовая, денежная. Денежная рента, характерная для развитой системы рыночных отношений, выступает высшим проявлением земельной ренты.

В городах механизм образования земельной ренты обусловлен синтезом природных, антропогенных и природно-антропогенных факторов. Естественным рентообразующим фактором является ограниченность земли для функционирования и развития города. Образование земельной ренты в городах в значительной мере также связано с различным местоположением земельных участков. Причем фактор местоположения земельного участка, условия его транспортной и пешеходной доступности играют для городских земель решающую роль.

Антропогенные условия образования земельной ренты обусловлены вложением дополнительных ресурсов в обустройство территории – развитие инженерной, социально-бытовой инфра структуры и т. п. Условием образования ренты могут выступать также улучшения, сделанные на прилегающих территориях. К сожалению, в городе возможно и прямо противоположное: часть ренты может быть потеряна за счет действий соседних землепользователей, например, при строительстве автозаправочной станции; дом с жилым образованием.

Круг факторов образования рентного дохода на городских землях имеет тенденцию к расширению. Так, в городе все большую значимость приобретают экологические условия (особенно для территорий с жилыми функциями), архитектурно-художественные и исторические особенности городской среды и т.д.

Все это приводит к тому, что в городе, особенно крупном, наблюдается значительный разброс земельных участков по рентным условиям.

1.3. Теоретический подход в образовании кадастровой стоимости земель

«Изучение отечественной специальной литературы конца XIX – начала XX веков дает основание полагать, что вопросы оценки земли, в том числе городской, в России были хорошо разработаны как в теоретическом, так и практическом аспектах» [23]. Цена земли в дореволюционной России определялась капитализацией чистого дохода, приходящегося на земельный участок.

«Большое внимание вопросу о цене земли уделял К. Маркс, который, опираясь на теорию стоимости, раскрыл применительно к производственным отношениям содержание цены земли и ее связь с дифференциальной земельной рентой. Он отмечал, что если рассматривать землю как дар природы, без приложения человеческого труда, то она не имеет стоимости. Но в действительности такого не бывает. Тот или иной земельный участок обладает земельной рентой» [24]. В условиях капитализма цена земли представляет собой величину земельной ренты, умноженную на срок капитализации, исходя из банковского процента. При частной собственности на

землю цена земли необходима для фискальных целей. Она отражает стоимость земли как товара. Поэтому в условиях социалистических земельных отношений, когда земля является исключительной государственной собственностью, необходимость в цене земли отпадает. В то же время ощущается потребность в определении сравнительной ценности земли в денежном выражении для решения экономических задач, связанных с организацией рационального использования земельных ресурсов, охраной и воспроизводством земель.

Основной задачей земельно-оценочных работ в советский период времени являлось определение качества земель путем установления стоимостного соотношения между ними. Эти материалы применяли при установлении норм первичного наделения землей, а также обмене земельных участков при землеустройстве, определении арендной платы за пользование государственным земельным имуществом.

«Важное значение для развития отечественной оценки земли имели работы 1940 – начала 1950-х гг. по оценке возвращаемой или вновь приобретаемой земельной собственности СССР за границей. Для нашей страны с ее огромной территорией, многообразием почв и природно-климатических условий бонитировка почв стала громадной проблемой. Следуя принципам В.В. Докучаева и Н.М. Сибирцева, в основу были положены почва и плодородие» [119]. В период 70-80-х гг. было разработано ряд методик по определению стоимостной оценки земли. К ним можно отнести методику по определению цены земли по чистому доходу, которую предложил с последующей апробацией профессор С.Д. Черемушкин.

«С 1917 по 1991 год институт частной собственности на землю в России отсутствовал. Любые сделки с землей были запрещены. Распределение участков между землепользователями осуществлялось государственными органами, исходя из соображений целесообразности. Переход к рыночной экономике вновь сделал актуальными понятия цены и налога на землю и вернул интерес к определению рыночной стоимости земли» [121].

Практика отечественных разработок по определению кадастровой стоимости земельного участка в некоторой степени следует зарубежной модели. Отечественные специалисты сходятся в некоторых основных моментах:

- 1) стоимость городских земель определяется транспортной доступностью;
- 2) влияние различных факторов на стоимость земли определяется в балльной форме с помощью коэффициентов.

Многие специалисты в своих работах по оценке стоимости земли отталкиваются от градостроительного подхода к оценке. В нем наиболее полно учитываются все факторы, которые оказывают влияние на величину стоимости земли.

Методика по проведению государственной кадастровой оценки земель поселений разработана в целях осуществления постановления Правительства Российской Федерации «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 г. в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 8 августа 2000 г. Эта методика основывается на опыте оценочных работ, осуществляемых на территории субъектов Российской Федерации в рамках реализации постановления Правительства Российской Федерации «О порядке определения нормативной цены земли» от 15 марта 1997 г.

Эта методика позволяет определять кадастровую стоимость земель в составе городских и сельских поселений и основывается на статистике рыночных цен объектов недвижимости. Она позволяет рассчитать удельные показатели кадастровой стоимости земель поселений в кадастровых кварталах по 14 видам функционального использования земель.

Сравнение показателей кадастровой стоимости земель различных видов использования в пределах одного кадастрового квартала поселения позволяет сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном использовании земель, что является хорошей информационной составляющей для принятия последующих градостроительных и инвестиционных решений.

Для проведения необходимых расчетов необходима следующая информация о сделках с недвижимостью:

- 1) по сделкам купли-продажи объектов недвижимости, совершаемые как физическими, так и юридическими лицами;
- 2) о покупке земельных участков под предприятиями;
- 3) о ставках арендной платы за земельные участки;
- 4) о ценах по объектам недвижимости, публикуемых в средствах массовой информации.

Методика состоит из 6 частей:

- 1) проведение анализа с учетом доступности населения до различных центров тяготения, уровня развития транспортной структуры, развития инженерной и производственной составляющих, социально-бытового обслуживания населения, исторической и архитектурной ценности территории;
- 2) выделение на территории субъектов РФ административных районов, муниципальных образований и кадастровых кварталов;
- 3) выделение эталонных объектов в каждом кластере и определение по ним аналитических зависимостей между ценами сделок на земельные участки;
- 4) расчет по эталонным образцам удельных показателей кадастровой стоимости земель по 14 видам функционального использования земли;
- 5) распределение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, рассчитанных по эталонным объектам кластера;

б) расчет кадастровой стоимости земельного участка с учетом удельных показателей кадастровой стоимости земель.

Согласно методике государственной кадастровой оценке земель поселений, утвержденной приказом Росземкадастра от 17 октября 2002 г. № П/337, в общем виде кадастровая стоимость земельного участка определяется по формуле

$$P = S_{\text{зем.уч.}} \cdot (P_{\text{пос}i} + P_{\text{сделки}i}) \cdot K_i^{\text{ц}}, \quad (1.3)$$

где $S_{\text{зем.уч}}$ – площадь земельного участка, м²;

$P_{\text{пос}i}$ – линейная функция от сжатых факторов для i -го кластера, учитывающая особенности инфраструктуры поселения, руб./м²;

$P_{\text{сделки}i}$ – линейная функция параметров сделки для i -го кластера, учитывающая особенности конкретного земельного участка, руб./м²;

$K_i^{\text{ц}}$ – коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого имеется информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости, к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования.

При определении удельного показателя кадастровой стоимости земель в i -м кластере составляют избыточную систему уравнений, характеризующих конкретные сделки в поселении:

$$P_{\text{пос}i} + P_{\text{сделки}i} = \sum_j \beta_{ji} \cdot F_j + \sum_k \delta_k \cdot G_k + \text{const}_i, \quad (1.4)$$

где β_{ji} , δ_k – коэффициенты регрессии, определяющие вклад в кадастровую стоимость земельного участка соответственно инфраструктурной и локальной составляющих;

F_j – значение j -го фактора для конкретной сделки;

G_k – значение k -й характеристики объекта сделки;

const_i – средняя удельная цена сделки i -го кластера;

i – номер кластера.

В связи с объективной ограниченностью сделок с незастроенными земельными участками предусматривают возможность использования информации о сделках с земельными участками со зданиями. В этом случае приводят цены сделок, полученные в результате анализа данных, к ценам с подобным объектом:

$$P_{\text{сделки}ij} = S_j \cdot P_1 \cdot \Pi_{xi,j}, \quad (1.5)$$

где S_j – общая площадь здания в j -й сделке, м²;

P_1 – базовая стоимость единицы площади типичного объекта сделки, руб./м²;

$\Pi_{xi,j}$ – совокупность коэффициентов, характеризующих как условия сделки, так и характеристики здания и местоположение земельного участка.

По этой формуле определяют значение поправочных коэффициентов, позволяющих привести цену конкретной сделки к цене сделки с типичным объектом.

На основании вышеперечисленных формул составляют избыточную систему уравнений, описывающих зависимость удельной цены сделки, приведенной к цене сделки с типичным объектом $P_{прн}$, от сжатых факторов, учитывающих особенности инфраструктуры поселения в i -м кластере:

$$\sum_j \beta_{j,i} \cdot F_j + \sum_k \delta_k \cdot G_k + \text{const}_i = P_{прн}. \quad (1.6)$$

Кадастровую стоимость земельного участка или удельный показатель кадастровой стоимости земель определяют методом извлечения (метод определения стоимости земельного участка по остаточному принципу).

Удельные показатели кадастровой стоимости земель по видам функционального использования, по которым нет информации, определяют на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому имеется информация сделок.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому отсутствует статистика рыночных сделок определяется по формуле

$$P_i^u = P_i \cdot K_i^u, \quad (1.7)$$

где P_i – удельный показатель кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого имеется информация о сделках с земельными участками;

K_i^u – коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому имеется информация о сделках с земельными участками, к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого отсутствует статистика рыночных сделок.

Коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому имеется информация о сделках с земельными участками, к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого отсутствует статистика рыночных сделок:

$$K_i^u = Q_i^u / Q_i, \quad (1.8)$$

где $Q_i^ц$ – показатель качества объекта государственной кадастровой оценки земель поселений, характеризующих кадастровую стоимость единицы площади земель по виду функционального использования, по которому нет данных о сделках с земельными участками;

Q_i – показатель качества объекта государственной кадастровой оценки земель поселений, характеризующий кадастровую стоимость единицы площади земель по виду функционального использования, по которому имеется информация о сделках с земельными участками.

При регулировании земельных отношений во всех странах большое значение уделяют массовой оценке земель. В зарубежных странах при оценке земель существуют общие характеристики:

1) в зарубежных странах массовая оценка земель находится под контролем государства и при обязательном участии в этом процессе государственных органов;

2) происходит формирование системы общих принципов оценки стоимости земли;

3) в качестве основы для справедливого налогообложения выбирают рыночную стоимость земли из материалов земельного кадастра;

4) на органы по налогам и управлению земельными ресурсами возлагается ответственность за массовую оценку земель;

5) получение прибыли за счет налоговых поступлений, при этом не более 3 – 5% налоговых поступлений используют на покрытие общих административных расходов (на сбор данных, проведение массовой оценки);

6) как правило, использование земельного налога как местного (использование метода массовой оценки земли на национальном уровне позволяет сократить общие издержки по проведению оценки и способствует усилению интеграции национальной экономики);

7) при оценке стоимости недвижимости между индивидуальной и массовой оценкой существуют различия, так как используются разные методы (массовую оценку проводят для целей налогообложения, а индивидуальную – для целей инвестиций, ипотеки или бухгалтерского учета).

Тем не менее, в разных странах применяют разные методы и приемы массовой оценки земель.

В Дании с 1903 г. действует система оценки стоимости земли и некоторых видов недвижимости. Законы, принятые в 1922 г. и 1956 г. не внесшие в нее существенных изменений, распространили принципы оценки на все виды недвижимости. В 1981 г. введены новые правила, по которым все виды недвижимости оцениваются по стоимости, существующей в свободной торговле на момент оценки. Переоценка проводится один раз в четыре года. На 1 января 1992 г. в Дании была проведена 19-я всеобщая оценка недвижимо-

сти, в том числе земли сельскохозяйственных угодий, промышленных владений, жилых домов и торговых домов различного назначения. Она впервые проходила без участия генеральных экспертов по оценке недвижимости и была проведена силами председателей комитетов экспертов по оценке недвижимости с использованием рекомендаций по статистической оценке, подготовленных государственным налоговым управлением.

Работа по оценке ведется в муниципальном округе с помощью секретариата. Каждый район включает 600–800 владений различных категорий (в основном односемейные владения – отдельно стоящие дома). Цель оценки – обеспечить предел погрешности в размере 5–10% от современной оценочной стоимости недвижимости. Налог на землю составляет 2% от ее оценочной стоимости, на недвижимость – 1–1,5%. Если налог на недвижимость заменяется на налог на землю, то в районе Копенгагена он составит 5% стоимости земельного участка для всех односемейных домов, 10% – для многоэтажных домов, занятых их владельцами и 2–3% – для многоэтажных домов, занятых съемщиками. Промышленные и торговые здания облагаются налогом сверх налога на землю в размере не более 1% от стоимости здания. Оба налога являются частью в составе общего налога на компанию.

До 1980-х гг. при оценке недвижимости использовалась карта кадастровой стоимости, где была указана стоимость земли за 1 кв. м. С 1986 г. действует другая система, в основе которой лежат следующие принципы:

1) принцип «права на строительство» – распространяется на небольшие земельные участки, в качестве базисного берется участок площадью 800 м²; меньшие участки продаются по более высокой цене, большие – по меньшей; стоимость «права на строительство» соотнесена с 50% стоимости среднего участка;

2) принцип многоэтажности – в зависимости от планировки участка и характера его застройки многоэтажными зданиями оценка стоимости производится с учетом стоимости участка, на который было получено разрешение на строительство;

3) принцип метража – применяется для особых видов строительства в сельской местности, на промышленных площадках, на землях, предназначенных для общественного пользования, т.е. на любых участках, не предназначенных для жилого строительства; в этом случае производится расчет и оценка статистических стоимостей;

4) принцип площади – применяется в сельской местности для оценки стоимости земли и леса; производится расчет и оценка статистических стоимостей.

Основной принцип расчета обложения налогом стоимости всех видов зданий и землевладений заключается в том, что для каждой категории индивидуального землевладения имеется выраженная в цифрах стоимость продажи в свободной торговле. Идея системы заключается в том, что между

стоимостью земли и стоимостью здания существует связь, которая не пропорциональна, так как дорогостоящие дома обычно располагаются на дорогих земельных участках и наоборот. Исходя из этого принципа, рассчитывается стоимость среднего дома для различных земельных участков. Можно сделать вывод, что стоимость земельного участка составляет примерно 30% от облагаемой налогом стоимости недвижимости, если стоимость дома равна 300 кронам. Если облагаемая стоимость недвижимости равна 800 кронам, стоимость земельного участка поднимается до 50% от ее величины.

Общим фактором для проведения оценки является рента с единицы площади пола, основанная на оценочной стоимости, которая капитализируется в зависимости от ставки банковского процента на момент производства оценки.

В Великобритании землю и строение практически не разделяют и, таким образом, по закону земля и строение на ней представляют единый объект недвижимости. В зависимости от того будут продавать, покупать или сдавать в аренду объект недвижимости оценку проводят на основе разных подходов: рыночной стоимости, рыночной стоимости при текущем пользовании, стоимости в пользовании и восстановительной стоимости с учетом износа.

Все коммерческое недвижимое имущество в Великобритании облагают налогом на имущество, который должен платить владелец. Налог исчисляют, исходя из ежегодной арендной стоимости, которую выплачивает гипотетический арендатор в срок, установленный законом. Величина налогообложения для других целей будут отличаться друг от друга и, в большинстве случаев, от налогооблагаемой стоимости, поскольку будут отличаться условия аренды объекта недвижимости. Налог на наследство, прирост капитала, дарение, передачу собственности и на имущество начисляется, исходя из рыночной стоимости.

Процедура самой оценки состоит из трех этапов:

- 1) инспекционная проверка и осмотр недвижимого имущества (измерение площади земельного участка, строения);
- 2) исследование (происходит сбор информации об оценке аналогичных объектов недвижимости, изучение спроса и предложения, социально-экономические исследования и сопоставление полученных материалов со стандартами);
- 3) анализ и отчет (анализ полученной информации, применение методов оценки для получения результата и подготовка отчета).

При определении налогооблагаемой базы возможны варианты: либо только земля, либо земля с расположенными на ней зданиями и сооружениями. Если в налогооблагаемую базу включают землю с расположенными на ней зданиями и сооружениями, то для обеспечения того же уровня налоговых поступлений требуется более низкая ставка налога; это может привести к перераспределению величины налога между налогоплательщиками. В

налогооблагаемую базу может быть включена пустующая земля и связанные с ней права.

Существует два подхода к определению стоимости в целях налогообложения земли или недвижимости: на основе годовой арендной стоимости или рыночной стоимости. При принятии решения о налогооблагаемой базе на основе рыночной стоимости или на основе годовой арендной стоимости решающим фактором должно быть соотношение общих объемов рыночных сделок двух видов. Если большинство рыночных сделок составляют сделки купли-продажи, то принимают систему оценки на основе рыночной стоимости недвижимости, если же на рынке преобладают соглашения о сдаче в аренду, то система основывается на основе годовой арендной стоимости недвижимости.

Важной особенностью является периодичность переоценки в сжатые сроки. В идеальном случае следует стремиться к ежегодной переоценке, так как стоимость объектов для целей налогообложения будет как можно ближе к текущей рыночной стоимости.

В США проводят качественную и экономическую оценку сельскохозяйственных земель. Американские специалисты связывают проблему экономической оценки земли с необходимостью разработки возможно более совершенной системы налогообложения, установления цен на землю, правильного кредитования сельского хозяйства в различных районах страны. В США не выработано еще единой методики проведения экономической оценки земель, поэтому в разных регионах используют разные методы, которые основаны на положении, что по мере своего использования почвенные ресурсы приносят землевладельцу определенный доход. Поэтому размер оценки почв в первую очередь связан с размером этого дохода. Затраты труда и размеры вложенного капитала являются неотъемлемыми частями любой экономической оценки земли и учитывают такие элементы оценки, как природные условия, местоположение земельного участка, комплекс применяемых агротехнических мероприятий.

Выделяют несколько основных методов оценки земель. Один из них – система Р.И. Стори. Продуктивность земли по методу Стори оценивают на основе данных о мощности почв, гранулометрическом составе, уклонах поверхности, дренаже, уровне плодородия и другое. Эти данные количественно выражают относительную сельскохозяйственную ценность почвы в пределах района с однородным климатом и одинаковым способом ведения хозяйства. Оценка определяется путем перемножения таких факторов, как характеристики почвенного покрова, гранулометрический состав почвы, уклон поверхности и характеристики территории (эрозия, уровень плодородия). Данные оценки используют в качестве основы для установления или корректировки существующих цен на землю.

Другой, используемый в США, метод основан на учете и анализе почв, информации об урожайности сельскохозяйственных культур на различных почвенных типах. Для каждого почвенного типа вычисляют доход на основе разницы между стоимостью валовой продукции и производственными затратами. Максимальный чистый доход, полученный с определенной территории, принимают за 100%, а доход, получаемый с других земель, сравнивают с максимальным. Среднюю оценку земли по хозяйству определяют, как средневзвешенную из всех показателей.

В Австралии всю недвижимость ежегодно оценивают для определения ее стоимости и расчета ставки земельного налога. Все результаты оценки направляют в службу государственных доходов для определения земельного налога. Применяют следующую систему массовой оценки: участки, которые одинаково восприимчивы к экономическим изменениям, группируют в одном компоненте (ценовой зоне). Существующую оценку этих участков определяют путем перемножения величины предыдущей оценки на рыночный коэффициент, который одинаков для всех.

Массовая оценка ограничена во времени. Продолжительность применения одних и тех же коэффициентов в пределах района может привести к тому, что оцениваемая величина не будет соответствовать действительной. Хотя для определения стоимости большинства земельных участков применяют систему массовой оценки по закону требуется, чтобы каждый земельный участок был оценен по рыночной стоимости.

Массовая оценка состоит:

1) в анализе состояния рынка недвижимости на 1 июля прошлого или текущего года (анализ продаж, технико-экономическое обоснование, учет добавленной стоимости, которая получается в результате обустройства территории);

2) в предоставлении материалов анализа продаж и прочей информации, имеющей отношение к ситуации на рынке на 1 июля.

На основе стоимости эталонного земельного участка рассчитывают коэффициент для каждого компонента делением нового значения эталонной стоимости на ее предыдущее значение, который затем уже применяют для оценки последующей стоимости земли. Перемножая предыдущую стоимость земельного участка на заново рассчитанный коэффициент, определяют новую оценочную стоимость земли.

В Австралии налогооблагаемой базой для застроенных или незастроенных земельных участков выбрана стоимость необработанного земельного участка или стоимость земли, подготовленной под застройку, включая стоимость таких улучшений, как внешние инженерные подключения и благоустройство.

Различия в подходах к системе оценки стоимости земельных участков определяются различиями в культурных, политических и экономических

условиях формирования и развития рынка недвижимости. Процесс интеграции стран объективно ведет к тому, что система оценки рыночной стоимости в разных странах сближается.

Выводы по 1-й главе

Земля в поселении является объектом хозяйственных отношений. Понятие стоимости при оценке объектов недвижимости крайне существенно. Становясь элементом процесса производства, земля как фактор производства попадает в сферу предпринимательской деятельности и у нее появляется определенная цена, меновой эквивалент, на который эта предпринимательская деятельность ориентируется. Механизм по управлению земельными ресурсами должен основываться на использовании земельной ренты. В городах механизм образования земельной ренты обусловлен синтезом природно-антропогенных факторов. Круг факторов образования рентного дохода на городских землях имеет тенденцию к расширению, это приводит к значительному разбросу земельных участков по рентным условиям. Рыночные отношения, существующие в мировой практике, выявляют, что земля практически везде используется в сфере экономических отношений, как надежный источник финансовых средств.

Глава 2. СОВРЕМЕННЫЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА

2.1. Теоретические основы формирования земельно-имущественного комплекса региона

Земельные участки в сочетании с расположенными на них зданиями, строениями, сооружениями являются фундаментом человеческой деятельности. Земельно-имущественные отношения занимают важное место в социально-экономической системе.

В настоящее время планомерное развитие сферы земельно-имущественных отношений требует решения широкого круга задач в области земельного рынка, налогообложения, землепользования и землевладения, формирования системы управления земельными ресурсами.

Земельно-имущественный комплекс (ЗИК) является центральным понятием сферы земельно-имущественных отношений.

В научной литературе существует ряд определений понятия «земельно-имущественный комплекс».

Многие исследователи рассматривают ЗИК как общность непосредственно земельного участка и расположенных на нём объектов недвижимости.

Так, Бондаренко С.И.¹ описывает ЗИК как «совокупность земельного участка с расположенными на нём иными элементами недвижимости, инфраструктуры по поводу их использования по функциональному назначению, обособления и отчуждения», Сай С.И.² представляет ЗИК как «совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией».

Хаметов Т.И. выделил следующие виды земельно-имущественного комплекса:

«1) земельно-имущественный комплекс Российской Федерации – это территориально-производственная социально-экономическая система страны в целом;

2) земельно-имущественный комплекс субъекта Российской Федерации и муниципального образования – это совокупность земельных ресурсов, объектов недвижимости, других связанных с ними ресурсов (с учетом уникальности земли как природного ресурса и базиса существования человечества), находящихся в собственности субъекта Российской Федерации (или муниципального образования), направленных на обеспечение жизнедеятельности населения;

¹Бондаренко С.И. Методика анализа эффективности использования земельно-имущественного комплекса в бюджетных образовательных учреждениях: автореф. дис. ... канд. экон. наук. – М., 2012. – 22 с.

²Сай С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования // Общество и экономика. – 2001. – №7-8. – С. 170-182.

3) земельно-имущественный комплекс локального уровня – это объект конкретных имущественных прав, совокупность земельного участка и расположенных на них иных объектов недвижимости определенного функционального назначения, принадлежащий конкретному юридическому (или физическому) лицу.

При этом ЗИК региона рассматривается с позиции структуры и развития земельно-имущественных отношений в обществе, отличается от ЗИК локального уровня социальной составляющей. Основной целью управления ЗИК локального уровня является эффективное и рациональное использование ресурсов предприятия»³[1, с.11-12].

По мнению Кухтина П.В. ЗИК – «земля как пространственно-социально-экономическое понятие существования нации и государства и имущество как социально-политическое понятие, определяющее объем имущественных прав и обязанностей различных субъектов права по отношению к законодательно зафиксированному недвижимому имуществу»⁴ [111, с.91].

Беленький В.Р. представляет ЗИК как «земельный участок без каких-либо строений, либо участок с тесно связанной с ним прочей недвижимостью разного состава, типа, степени завершенности строительства и т.д.»⁵ [46, с.195].

С точки зрения Максимчук В.В. земельно-имущественный комплекс – это сложная социально-экономическая категория, выражающая пространственно-временные взаимосвязи между собственниками земельных участков и объектами недвижимости, расположенных на них, по поводу их использования, обособления и отчуждения [84, с. 18]⁶.

Сай С.И. рассматривает земельно-имущественный комплекс как «совокупность объектов недвижимости, объединенных одной территорией» [101, с. 172]⁷.

В любом случае при анализе определений ЗИК необходимо учитывать иерархическую территориально-административную структуру (федеральный уровень, уровень субъекта федерации, муниципалитет) и функциональное назначение.

По функциональному назначению ЗИК делятся на шесть групп (рис. 2): гражданские, сельскохозяйственные, промышленные, рекреационные, институциональные, гражданские.

³Хаметов Т. И. Совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом региона, муниципального образования и отдельного хозяйствующего субъекта: моногр. – Пенза: ПГУАС, 2009 г. – 304 с, С 11-12.

⁴ Управление земельными ресурсами [Текст] / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.В. Лобанов, О.С. Семкина. – М. – СПб.: Питер, 2005.

⁵ Беленький В.Р. Рыночная цена земельно-имущественных объектов (комплексов) / В.Р. Беленький [и др.]; под ред. В.Р. Беленького – М.: Былина, 2001 – 218с.

⁶Максимчук В.В. Реформирование земельно-имущественного комплекса в системе рыночных инноваций: дис. ... канд. экон. наук: 08.08.05. – М.: РГБ, 2004. – 174 с.

⁷Сай С.И. Земельно-имущественный комплекс России как объект регулирования // Общество и экономика. – 2001. – №7-8. – С. 170-182.

ЗИК, относящиеся к разным административно-территориальным уровням (страна в целом, регион, муниципалитет), функционируют как относительно автономные единицы. При этом между ними прослеживаются горизонтальные и вертикальные связи. Элементарной единицей существующей системы ЗИК является объект недвижимости (земельные участки, здания, сооружения).

Комплексное изучение ЗИК всех уровней должно опираться на общие принципы управления землями всех категорий, основные тенденции в сфере земельно-имущественных отношений федерального и регионального уровней управления.



Рис. 2. Классификация земельно-имущественных комплексов по функциональному назначению

В России ЗИК образуют пространственный каркас социально-экономического развития территорий. От эффективности управления ЗИК напрямую зависит эффективность использования ресурсов на всех уровнях власти.

В данной работе ЗИК рассматривается как единая система, включающая в себя здания, сооружения, земельные участки с общей инфраструктурой характеризующиеся единым целевым назначением и правовым режимом

(рис.3). При этом необходимо учитывать, что понятие «земельно-имущественный комплекс» состоит из двух частей. Категория «земля» характеризует вещественную и социально-экономическую составляющие, категория «имущество» обозначает совокупность имущественных прав и обязанностей.

Общее целевое использование недвижимости позволяет рассматривать ЗИК как единый объект с юридической и экономической точек зрения. При формировании организационных и экономических механизмов управления региональным ЗИК необходимо учитывать требования по минимизации расходов и использованию современных технологий планирования.



Рис.3.Классификация объектов недвижимости в составе ЗИК

Необходимо отметить, что для граждан и для государства основной стимул использования недвижимости в коммерческих целях – получение прибыли. При этом государство не может ставить своей главной целью получение прибыли, поскольку, в соответствии с Конституцией РФ задачи государства – обеспечение достойной и свободной жизни людей.

К основным задачам управления ЗИК на региональном уровне относятся: обеспечение высокого уровня социальных условий, участие в функционировании бизнес-структур, соблюдение экологических требований, содействие развитию общественных институтов, консервация и преумножение полезных свойств объектов недвижимости, обеспечение поступления финансовых потоков в бюджет.

В конечном счёте, ЗИК – система, созданная людьми для удовлетворения своих потребностей. Люди в процессе своей деятельности активно изменяют всю совокупность элементов ЗИК. Одним из основных элементов системы земельно-имущественных отношений следует считать людей, организации, учреждения, предприятия. Таким образом, ЗИК следует считать социально-экономической системой.

Эффективной работе ЗИК в России препятствует отсутствие стратегического планирования в сфере управления объектами недвижимости всех форм собственности, слабое участие социальных групп в управлении социально– экономическими процессами. Управление ЗИК на практике должно проводиться с учетом современных методик управления

2.1. Особенности системы управления земельно-имущественным комплексом региона

В соответствии со ст. 130 Гражданского Кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства⁸.

Известно, что земельные участки определяют местоположение единого объекта недвижимости. С другой стороны, возведённый объекты недвижимости определяют коммерческие возможности земельного участка (исключения – земли сельскохозяйственного и природоохранного назначения).

Управление собственностью представляет собой процесс воздействия государственных и муниципальных органов власти на субъекты различных форм собственности с целью с целью рациональной и эффективной организации использования ресурсов и осуществления производственной и хозяйственной деятельности. Основными инструментами государственного регулирования применительно к системе ЗИК являются градостроительное регулирование, лицензирование; фискальная система, система лицензирования.

⁸Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).

Особое место в системе земельно-имущественных отношений отводится мероприятиям, направленным на пространственную организацию территорий населённых пунктов, — градостроительному регулированию.

При реализации всех решений в сфере ЗИК важен системный подход, который предполагает, что все проектные решения должны приниматься с учётом всех подсистем и особенностей конкретной территории. Системный подход предполагает специализированную оценку ЗИК в зависимости от масштаба поставленных задач, функционального назначения и размера комплекса.

В жилищной сфере эффективность управления ЗИК следует оценивать как по качеству организации территории населённого пункта, региона в целом, так и по степени использования отдельного дома. К основным критериям эффективного управления жилыми комплексами на территории населённого пункта следует отнести строительство домов всех ценовых сегментов, создание благоприятной среды, повышение обеспеченности жилой площадью. Эффективность управления отдельным многоквартирным домом может быть оценена как с точки зрения комфортности проживания, так и по показателям коммерческой деятельности.

С позиции управления земельный участок и расположенное на нём здание составляют единое целое. Так, например, стоимость земельного участка и расположенных на нём зданий и сооружений напрямую зависит от местоположения.

В течение долгого времени учёт земельных участков проводился в рамках земельного кадастра, а зданий и сооружений посредством технической инвентаризации. Сформированная система кадастра недвижимости призвана устранить исторические противоречия и повысить уровень системы учёта.

Исключительна важность земельно-имущественных отношений для муниципальных образований, поскольку земельные участки с расположенными на них объектами недвижимости прикреплены к территориям муниципалитетов. Имущественные доходы составляют значительную долю финансовых поступлений в местные бюджеты.

С учётом перечисленных вопросов региональная политика в сфере управления ЗИК должна быть направлена на решение ряда задач:

- всесторонняя поддержка становления и развития системы управления ЗИК;
- согласование действий на региональном и местном уровнях в целях комплексного развития территорий;
- развитие инфраструктуры территорий и создание оптимальных условий для развития отраслей народного хозяйства в регионе в целом и в отдельных муниципалитетах в частности;
- решение социально-экономических задач;
- создание благоприятного инвестиционного климата;

– контроль за соблюдением законов.

Главная задача муниципальных органов власти в сфере управления ЗИК – привлечение инвестиций в объекты недвижимости, сохранение качественных и количественных характеристик этих объектов и привлечение капитала.

Особенно остро стоит проблема обеспечения новых жилых домов объектами инженерной и социальной инфраструктуры. Эта задача должна решаться на основе механизмов государственно-частного партнёрства, поскольку частные застройщики не получают прямой прибыли со строительства инженерных сетей и социальных учреждений.

К важным проблемам муниципального уровня относится увеличение доходов местных бюджетов. В системе ЗИК существует эффективный инструмент, способствующий повышению уровня налоговых поступлений: инвентаризация и постановка на учёт объектов недвижимости.

Одна из серьёзных проблем крупных городов – точечная застройка. Основная причина точечной застройки – желание девелоперов сэкономить на инженерных сетях и социальной инфраструктуре. При этом новые многоэтажные дома или иные объекты (торговые центры, парковки), возведённые на месте парков, скверов, вызывают протесты местных жителей. В условиях миграции населения в мегаполисы необходимы новые технические приёмы для решения проблемы скученности при застройке (строительство подземных парковок, гаражей и др.).

Эффективность управления ЗИК в большой степени определяется структурой органов управления земельной сферой на муниципальном уровне, в состав которой входят: управление муниципальным имуществом, управление архитектуры, управление земельными ресурсами.

Возможно несколько вариантов организации деятельности перечисленных управлений: самостоятельные подразделения; объединённое управление земельно-имущественными отношениями и архитектурный отдел; объединённое управление градостроительства и земельных отношений и отдел по управлению муниципальным имуществом.

Наиболее эффективна модель, предполагающая делегирование функций контроля и управления земельными ресурсами, муниципальным имуществом и застройкой одному из заместителей главы администрации.

На основании изучения и систематизации результатов теоретических исследований отечественных и зарубежных авторов можно сформулировать ряд требований для создания оптимальной системы регулирования ЗИК региона:

1) регулирование ЗИК должно осуществляться в соответствии с взаимосогласованными нормами федерального, регионального и муниципального законодательства, при этом приоритете имеют федеральные правовые акты;

2) правовые нормы, регулирующие земельные отношения в рамках других отраслей права, должны быть согласованы с требованиями земельного законодательства;

3) регулирование ЗИК должно осуществляться на основании статистических данных, научно-обоснованных прогнозах; с учётом временных и пространственных изменений земельного фонда страны, динамики цен на рынке недвижимости;

4) для качественной оценки земельных ресурсов необходимо использовать актуальную информацию о правовом, экологическом, хозяйственном статусе земельных участков информацию из официальных источников, таких как государственный кадастр недвижимости, управление статистики, Росреестр;

5) координирование действий в сфере ЗИК осуществляется с учётом категорий земель, правового статуса, целевого назначения; требований градостроительного зонирования; социальных, экономических, природоохранных условий;

6) управление земельно-имущественными отношениями направлено на повышение качества функционирования ЗИК, создание предпосылок для устойчивого социально-экономического функционирования территорий с учётом экологических требований;

7) результатом системы ЗИК должно стать обеспечение прав землевладельцев и землепользователей.

Систему управления ЗИК в целом можно разделить на уровни.

В состав первого уровня входят собственники, арендаторы объектов недвижимости, а так же лица, осуществляющие управление государственными землями.

На втором уровне представлены региональные подразделения федеральных министерств, уполномоченные распоряжаться государственной земельной собственностью; органы управления земельными ресурсами субъектов федерации (республик, областей, краёв) и органов местного самоуправления.

Так же ко второму уровню относятся различные объединения пользователей и владельцев недвижимости (холдинговые компании, акционерные общества, ассоциации и др.).

К третьему уровню относятся Президент, Правительство и подразделения Правительства России. Основная функция субъектов третьего уровня – управление государственной (прежде всего федеральной) собственностью. Структурные подразделения ведомств и учреждений третьего уровня выполняют общие системные функции и обеспечивают управление государственными землями.

Управление землями, находящимися в частной собственности, осуществляют частные лица на основе норм действующего законодательства, с учётом всего комплекса социально-экономических условий.

В целом система регулирования ЗИК на территории страны представляет собой сложную многоуровневую полифункциональную систему, образованную управленческими звеньями, относящимися к разным административно-территориальным уровням. Под основной целью управления ЗИК подразумевается рациональное и эффективное использование земельных ресурсов в конкретных пространственно-временных условиях.

Следует отметить, что услуги по проведению технической инвентаризации зданий, строений и сооружений, а так же землеустроительных работ не относятся к прямым обязанностям государственных органов и могут быть оказаны частными организациями в условиях рынка. Несмотря на это, в настоящее время значительная часть услуг в сфере межевания и инвентаризации оказывается государственными предприятиями.

Одно из основных направлений реализации государственной политики в сфере управления ЗИК – разграничение государственной собственности на земельные участки, здания, строения сооружения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2006 № 404 «Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципального образования на земельных участках при разграничении государственной собственности на землю» установлены основы разграничения государственной собственности на землю.

Однако на практике возможно увеличение сроков разграничения вследствие несогласованности действий различных инстанций.

На основании анализа правовых норм можно сделать вывод о необходимости внесения изменений в процесс разграничения государственной собственности на землю. Разграничение государственной собственности необходимо осуществлять в зависимости от административно-территориальной принадлежности (федеральный уровень, уровень субъектов федерации, муниципальный уровень) зарегистрированного права собственности на земельные участки.

Регистрация прав собственности Российской Федерации, субъектов федерации и муниципальных образований должна осуществляться на основании обращений правообладателей при добровольном отказе от прав на такие земельные участки, при переводе земельных участков из одной категории в другую, при переоформлении прав на них, при государственной регистрации ранее возникших прав, ограничений (обременений).

Положительным следствием осуществления процедуры разграничения прав для бюджетов всех уровней является возможность точного расчёта объёма поступающих платежей. Кроме того, определение собственников всех земельных участков позволит повысить эффективности управления в сфере земельно-имущественных отношений.

На основании проведённого анализа процессов в сфере ЗИК были выявлены следующие особенности:

- функционирующая в настоящее время система организации использования земельных ресурсов не способствует получению заинтересованным лицом информации о градостроительном зонировании территории;

- с целью повышения качества оказания услуг в сфере кадастра недвижимости необходимо планомерно расширять полномочия частных организаций с целью создания условий для развития конкуренции, повышения качества услуг и снижения их стоимости;

- ввиду значительной важности земельного налога необходимо проводить регулярные корректировки стоимости земельных участков на основе кадастровой оценки и разрабатывать мероприятия, направленные на комплексное развитие рынка недвижимости;

- дублирование функций в органах управления и отсутствие эффективной коммуникации между подразделениями приводит к увеличению времени оказания услуг и обработки данных, что снижает оперативность принятия решений на основе сведений, содержащихся в системах управления земельными ресурсами;

- одним из ключевых направлений повышения эффективности ЗИК является сокращение площади бесхозных земель и завершение процесса разграничения государственной собственности;

- эффективность управления ЗИК следует оценивать с трёх позиций: сохранение ценных земель и уникальных природных ландшафтов, пополнение местного бюджета, пространственная организация территорий

Одна из ключевых задач повышения эффективности функционирования всей сферы земельно-имущественных отношений – совершенствование информационного обеспечения в части актуализации сведений о состоянии и использовании объектов недвижимости.

В целях комплексного развития системы ЗИК необходимо использовать методы и инструменты экономического анализа, маркетинга, менеджмента, статистики, математического моделирования позволяющие получить наилучшие результаты с наименьшими затратами в кратчайшие сроки.

2.3. Основные направления развития земельно-имущественного комплекса региона

Все процессы, проистекающие в ЗИК, реализуются с помощью законодательных, административно-правовых, информационных инструментов и, так или иначе, влияют на интересы всех социальные группы.

Управление ЗИК региона осуществляется комплексно, затрагивает социально-экономическую, политическую, экологическую, правовую, экологическую и природную сферы. Из множества факторов, оказывающих влияние на ЗИК, наибольший вес имеют следующие группы:

- факторы, обусловленные функционированием рынка объектов недвижимости;
- факторы, связанные с реформированием административного аппарата;
- факторы, определяющие работу частных обслуживающих структур (инвестиционных, юридических, консалтинговых и др.).

В современных условиях формирование и совершенствование ЗИК сопряжено с определёнными проблемами, решение которых позволит совершенствовать систему управления земельно-имущественными отношениями. К основным проблемным вопросам относятся:

- непоследовательность и низкая эффективность действий региональных органов власти, вызванные отсутствием стратегии развития земельно-имущественного комплекса региона;
- проблемы коммуникации управляющих структур;
- проблемы развития инфраструктуры ЗИК в регионе.

В целях комплексного решения указанных проблем необходимо реализовать следующие мероприятия:

- формирование и совершенствование эффективной нормативно-правовой базы;
- использование градостроительных инструментов для создания комфортных, безопасных, способствующих физическому и духовному развитию условий жизни;
- внедрение современных информационных технологий в сферу градостроительства, организация баз данных об объектах градостроительства, реализуемых проектах, территориальных кадастрах;
- разработка системы показателей для оценки территориального, социального, коммунального, финансового, правового, инвестиционного экологического развития территорий;
- продвижение системы электронных платежей и порталов государственных услуг;
- сохранение и восстановление памятников архитектуры, истории; развитие туризма;
- стимулирование использования земель сельскохозяйственного назначения посредством налоговых льгот и доступных кредитов;
- информирование землевладельцев и землепользователей о новейших технологиях в технике и управлении;

- поощрение партнерских отношений между частными лицами, государством и иными заинтересованными сторонами в сфере управления муниципальными и региональными земельными ресурсами;
- поддержка инициативы населения в сфере застройки населённых пунктов и межселенных территорий;
- реализация проектов комплексного освоения прибрежных территорий и сохранения водных ресурсов;
- разработка и реализация государственных программ развития территорий с целью повышения уровня жизни населения на основе пространственной организации, соблюдения природоохранных стандартов, развития экономики на региональном и муниципальном уровнях;
- развитие системы образования в сфере градостроительной деятельности, подготовка специалистов для производства, управления, проектирования, методическое обеспечение учебной деятельности;

Реализация стратегий, основанных на принципах устойчивого развития земельно-имущественных отношений в регионе, должна проводиться по следующим направлениям:

- комплексное совершенствование городских агломераций за счёт развития промышленности, социальной сферы, транспортной, инженерной инфраструктуры, проведения экологической реконструкции;
- привлечение представителей общественных организаций, органов власти, собственников, арендаторов, землевладельцев, землепользователей к работе над рациональной стратегией землепользования;
- работа над архитектурным обликом населённых пунктов, озеленение и благоустройство всех территориальных зон;
- поддержка всех видов общественного транспорта, приоритетное развитие экологически чистых транспортных средств;
- использование современных безопасных и экологически чистых источников энергии (ветряные электростанции, солнечные батареи);
- внедрение энергосберегающих технологий;
- совершенствование систем водоснабжения и водоотведения в целях обеспечения населённых пунктов достаточным количеством воды, использования современных технологий очистки воды, сокращение потерь при транспортировке воды;
- разработка системы отдыха и туризма, лечения на восстановленных природных комплексах городских, пригородных и межселенных территорий;
- модернизация промышленных зон и комплексов за счёт рационального и эффективного использования имеющихся материальных, природных и людских ресурсов, внедрения новейших технологий;
- сохранение естественных ландшафтов, соблюдение природоохранных требований при реализации градостроительных мероприятий;

– снижение антропогенного воздействия на природные объекты за счёт создания обустроенных рекреационных зон в границах населённых пунктов и в пределах пригородов;

– использование современных технологий при строительстве зданий и сооружений (строительство модульных зданий, вертикальное озеленение, использование солнечных батарей и др.).

Осуществление предложенных мероприятий позволит органам власти эффективно использовать территорию субъекта федерации и будет способствовать положительным изменениям в социальной, экономической, экологической сферах.

Все разработанные мероприятия, стратегии, предложения целесообразно увязывать в рамках единого документа – проекта комплексного освоения территории (КОТ). Проекты КОТ необходимы как база для развития ЗИК на региональном и муниципальном уровнях.

В соответствии с КОТ комплексное освоение территории включает в себя следующие стадии: формирование документации по планировке территории, образование земельных участков, обоснование строительства зданий, строений, сооружений, объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры. При этом процесс строительства и подготовительные мероприятия должны осуществляться в соответствии с требованиями нормативных и законодательных актов.

На современном этапе развития науки и техники проекты КОТ включают следующие разделы:

– проект пространственного развития территории в рамках существующей системы расселения;

– проект распределения экономических, социальных и транспортных потоков;

– проект организации жилой зоны;

– проекты организации коммерческой, административной, промышленной, рекреационной зон;

– документация, содержащая архитектурно-планировочные решения.

Несмотря на очевидные преимущества, реализация сопряжена со значительными сложностями. Основные проблемы связаны с длительным сроком окупаемости, значительными первоначальными вложениями и высокими рисками, вызванными нестабильностью на внутренних и внешних рынках необходимостью учёта многих факторов (конъюнктуру спроса и предложения на рынке, тенденции в законодательстве, экономике, градостроительстве, изменение технических решений и др.).

Таким образом, воплощение в жизнь проектов КОТ под силу только крупным государственным и частным компаниям, способным привлекать значительные инвестиционные ресурсы, содержать крупные аналитические и расчётные отделы. Перспективное направление – создание частно-государственных партнёрств.

Помимо перечисленных выше необходимо учитывать проблемы, связанные с осуществлением права собственности на реорганизуемых территориях. Поскольку территории населённых пунктов находятся во владении нескольких собственников, возникает задача выкупа прав изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд с возмещением убытков. Кроме того значительно увеличивает срок реализации проекта необходимость расселения жителей многоквартирных домов.

Параллельно с процессом развития рынка недвижимости возникает понимание необходимости сотрудничества градостроительных организаций и органов управления земельно-имущественным комплексом. В регионах с интенсивной инвестиционной деятельностью целесообразно создание единой системы, объединяющей градостроительные отделы и аппарат управления ЗИК (рис. 4).

Очевидно, что объём доходов, поступающих в местные и региональные бюджеты, находится в прямой зависимости от качества организации территории. Поэтому пояснительные записки к схемам территориального планирования и генеральным планам поселений должны содержать финансово-экономическое обоснование.



Рис. 4. Схема управления ЗИК

В заключение необходимо отметить, что возникающая на практике несогласованность действий органов, осуществляющих управление ЗИК и градостроительное регулирование, может быть устранена. Для этого необходимо передать функции в сфере территориального планирования одному из ведомств.

Делегирование полномочий позволит уменьшить издержки на содержание штата, сократить время обработки поступающих документов.

Выводы по 2-й главе

В настоящее время планомерное развитие сферы земельно-имущественных отношений требует решения широкого круга задач в области земельного рынка, налогообложения, землепользования и землевладения, формирования системы управления земельными ресурсами.

Земельно-имущественный комплекс (ЗИК) является центральным понятием сферы земельно-имущественных отношений. От эффективности управления ЗИК напрямую зависит эффективность использования ресурсов на всех уровнях власти. ЗИК рассматривается как единая система, включающая в себя здания, сооружения, земельные участки с общей инфраструктурой характеризующиеся единым целевым назначением и правовым режимом

Эффективной работе ЗИК в России препятствует отсутствие стратегического планирования в сфере управления объектами недвижимости всех форм собственности, слабое участие социальных групп в управлении социально-экономическими процессами. Управление ЗИК на практике должно проводиться с учетом современных методик управления.

Все разработанные мероприятия, стратегии, направленные на устойчивое развитие земельно-имущественных отношений в регионе целесообразно увязывать в рамках единого документа – проекта комплексного освоения территории (КОТ). Проекты КОТ необходимы как база для развития ЗИК на региональном и муниципальном уровнях.

В жилищной сфере эффективность управления ЗИК следует оценивать как по качеству организации территории населённого пункта, региона в целом, так и по степени использования отдельного дома. К основным критериям эффективного управления жилыми комплексами на территории населённого пункта следует отнести строительство домов всех ценовых сегментов, создание благоприятной среды, повышение обеспеченности жилой площадью. Эффективность управления отдельным многоквартирным домом может быть оценена как с точки зрения комфортности проживания, так и по показателям коммерческой деятельности.

Глава 3. АНАЛИЗ ИСТОРИЧЕСКОГО ОПЫТА УПРАВЛЕНИЯ И СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

3.1. Анализ оценки стоимости земельных участков Воронежской губернии в период конца XIX – начала XX вв.

Социальные изменения, возникшие в России к середине XVIII века, обусловили возросшую потребность в оценивании земельной собственности. Межевание и оценка призваны были стать основными средствами упорядочения владельческих прав на землю. Они должны были:

- 1) определить законность владения и пользования земельной собственностью;
- 2) установить границы земельной собственности;
- 3) установить и прекратить расхищение частновладельческих земель;
- 4) вернуть собственникам или продать незаконно захваченную земельную собственность [51, 52, 53].

Методы проведения межевых и оценочных работ были направлены на создание условий для полюбовного и бесспорного раздела и оценки землевладений. Несогласные с решениями землемера-оценщика обязаны были предъявить документальные свидетельства на право владения землями. Примерные земли в наказание за спор должны были отрезаться в казну, спорщикам оставлялось лишь 10% от площади законного владения [50]. В период XVIII – первой половины XIX века большое применение получила оценка земли, связанная с делами о наследстве, разделе, залоге, купле и продаже сельских дворянских имений. В ходе оценочных работ первой половины XIX века важное место занимала не только сама оценка земель, но и их переоценка.

Качественно новый скачок оценочная деятельность сделала в XIX веке, когда в России обозначился резкий рост промышленности и торговли. Предметом оценки становятся разнообразные фабрики и заводы, торгово-промышленные заведения, жилые и хозяйственные постройки, пароходства, земля и другое недвижимое имущество на территории городов и сельских поселений.

После реформы 1861 года были созданы условия для проведения общегосударственных кадастровых работ, которые включали в себя учет, изучение, описание и оценку земли как объекта налогообложения. Основным моментом в этой методике по оценке земли стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. В период 1860-1880-х годов по всей территории Российской империи были проведены массовые оценочные работы в сфере недвижимости. С появлением оценочной деятельности было связано возникновение земской оценочной

статистики, включавшей работы по обследованию и оценке сельского хозяйства и промыслов крестьянского населения в целях налогообложения, которая основывалась на таких методах как:

- 1) определение характерных статистических параметров для массовой оценки;

- 2) сбора и анализа массовых оценочных данных.

Отмена подушного налога в России с 1 января 1887 года и переход к подоходному налогообложению потребовали создания новых законодательных основ, организационных структур и методик проведения оценочных работ по земельной собственности и другим видам недвижимости. 8 июня 1893 года правительство издало закон об оценке недвижимого имущества, призванный решать основные задачи оценочной деятельности в новых экономических условиях [59]. Вся организация и финансирование проводимых оценочных работ по земельной собственности возлагалась на образованные уездные и губернские оценочные комиссии, и оценочно-экономические отделения губернских земских управ.

В функции оценочно-экономического отделения губернских земских управ входило:

- 1) разработка общего плана оценки земельных угодий;

- 2) подготовка программы исследования земель;

- 3) сбор оценочно-экономических сведений о земельных угодьях, крестьянских хозяйствах и промыслового населения;

- 4) издательская деятельность [3].

Общее руководство оценочными работами, подготовкой проекта оценочных норм и непосредственная оценка земли и других видов собственности были возложены на губернские и уездные оценочные комиссии. В состав такой оценочной комиссии входили государственные чиновники и представители земства; возглавлял комиссию губернский (уездный) предводитель дворянства. Процесс оценки земли в конце XIX начале XX века состоял из двух этапов:

- 1) описание земель;

- 2) оценка земель.

Описание земель включало в себя сбор оценочных сведений о комплексе землевладений, имеющих сходные естественно-экономические условия, путем специальных опросных листов, форма которых различалась в зависимости от объекта и целей оценки, статистическая обработка сведений, их систематизация по заданным параметрам и составление итоговых таблиц, которые могли использоваться при упрощенной оценке, описание конкретного землевладения.

Процесс оценки земель был основан на некоторых общих методических принципах:

- 1) стоимость земли находилась в прямой зависимости от доходности земельной собственности;

- 2) главная доходность земли – установление ее производительности;
- 3) производительность земли определялась как результат взаимодействия свойств почвы и ее обработка;
- 4) доходность представляет собой соотношение земли, труда и капитала, зависящих от социально-экономического развития общества;
- 5) четкий анализ характеристики почвы и климатических условий, структура сельскохозяйственных условий, способ ведения сельского хозяйства и близость рынков сбыта готовой продукции.

Оценка земель и имущества представляет очень сложную задачу, одинаково важную и для общегосударственных потребностей, и для целей чисто научных. В Воронежской губернии статистическое отделение признало необходимость «сплошного подворного исследования крестьянского хозяйства, как основу всех земских статистико-экономических работ, от которого будет зависеть весь экономический быт поселений» [61, 62]. В связи с этим предполагалось проведение:

- 1) сплошное исследование частно-владельческих хозяйств;
- 2) тщательная текстуальная разработка полученных данных;
- 3) специальные исследования сельского хозяйства, промыслов и других сторон быта у местного населения;
- 4) подробное описание крестьянского потребления хотя бы в форме бюджетов крестьянского хозяйства;
- 5) территориальное исследование уездов по оценочной статистике;
- 6) составление и опубликование комбинационных таблиц не только по уездам, но и по районам.

Между специалистами того времени существовало очень много разногласий о несовершенстве практикуемого способа определения ценности и доходности земли, основанного на средних по-десятичных учетах валового дохода и издержек производства. Классификация почв по качеству и производительности осуществляется на основе неточного цифрового учета явлений, которые являются лишь приблизительными и записываются со слов местных жителей. Поэтому качественные и количественные показатели могут оказаться неверными и тогда средняя урожайность дач и уездов, по словам Ю.Э. Янсона «будет простой арифметической работой, не имеющей надлежащего значения». Таким образом, Воронежская уездная оценочная комиссия решила, чтобы установить точные оценочные данные по губернии и по уездам в частности провести сплошной статистический учет:

- 1) земельных угодий с возможно точной количественной классификацией их по качеству и производительности;
- 2) основного или оборотного капитала;
- 3) валового и чистого дохода с количественным соотношением его к проценту на капитал, с одной стороны, и к торговой прибыли, с другой стороны.

Все эти виды статистических данных должны быть выражены в общих абсолютных цифрах для конкретной местности. Следовательно, оценочные работы, при вышеуказанных условиях, примут характер общеэкономических исследований в форме сплошных подворных и похозяйственных записей. «Против такой постановки дела можно, разумеется, возразить что она слишком сложна, широка и, поэтому, трудно выполнима. Все это так. Но такая постановка научна, а наука не знает практических преград в своем поступательном развитии; наука должна дать наиболее правильный метод и самые совершенные способы исследований» [62].

В Российской империи к налогу, который направлялся в бюджет города, относился оценочный сбор с недвижимого имущества, а в казну государства – налог с недвижимых имуществ в городах и государственный квартирный налог. Министерство финансов Российской империи для каждой конкретной губернии определяло сумму налога по городам, которую надо было собрать со всех частных и общественных недвижимых имуществ, если оно приносило доход.

Воронежская Губернская управа составляла проект раскладки государственного земельного сбора внутри уездов, приняв для этого те основания, какие в каждом из них служат для раскладки на земли местных уездных сборов на 1874 г. По собранным сведениям, почти во всех уездах земли облагаются по-десятинно, без деления на разряды, кроме уездов: Богучарского, где он разделен на 3 разряда, а леса на 2. Из всех этих оснований выведены следующие цифры обложения государственным сборам с каждой десятины земли по уездам: Землянскому 14,25 коп., Нижнедевицкому, Воронежскому и Бобровскому – 12,75 коп., Задонскому и Коротоякскому – 11,25 коп., Новохоперскому – 10 коп., Бирючанскому, Валуйскому, Острогожскому и Павловскому – 8,5 коп., и Богучарскому – 7 коп.[57, 58].

Воронежское Губернское Земское собрание положило для единства в основаниях раскладки по уездам государственного земельного сбора за основу способ обложения земель государственным земельным сбором, принятый уездным земельным собранием, т.е. десяти уездов по-десятинно, по средней цифре оценки земли, а для уездов Богучарского и Бобровского – с разделением на разряды, причем, леса в этом последнем уезде, оцененные выше против земель норм, относятся по оценке к категории тех земель, в границах коих эти леса находятся. По поручению губернского земского собрания 1872 г. губернская управа, на основании имеющихся у нее материалов, как то: кадастр ведомостей, существующих расценок и всех других имуществ обязывались сделать пересмотр в отношении пропорциональности средних цен на земли, принятых для уездов. «Губернское собрание, сопоставив выводы из числовых данных, добытых чрез собранные губернской управой материалы, с соображениями местных обстоятельств по каждому уезду, остановилось на тех цифрах средне-оценочной стоимости земель, которые если не достигается безусловной точности то, по крайней мере,

насколько возможно, подходят к действительности: Землянск – 50 руб., Нижнедевицк – 48 руб., Воронеж, Бобровск – 46 руб., Задонск – 41 руб., Коротоякск – 40 руб., Бирючанск и Новохоперск – 34 руб., Валуйки – 33 руб., Острогожск и Павловск – 30 руб., Богучар – 25 руб.» [55, 56]. Данная раскладка производилась следующим образом: показываемая городами ценность имуществ облагалась налогом, причем процент обложения, вследствие ежегодных перемен ценности имуществ, колебался для различных городов между 2/7 и 5/7%. Но, при отсутствии правильной оценки стоимости и доходности имуществ, раскладка эта, на самом деле, не удовлетворяла тем условиям уравнительности, которые входили в программу для ее основания, почему и возбудила требования о ее пересмотре.

Для этого губернская управа собирала от городов оценочные сведения, но они оказались неполными и далекими от истины: стоимость имущества была значительно выше той, какая показывается к платежу налогов.

В результате этого было принято процентное обложение для городов 1 категории: Воронеж и Острогожск – 59%, 2 категории – Новохоперск, Задонск, Павловск – 51%, 3 категории – Валуйск, Бирючинск, Богучар, Бобров – 42%, 4 категории – Землянск, Нижнедевицк, Коротоякск – 34%. По оценке городской оценочной комиссии все недвижимое имущество в городах Воронежской губернии оценены в 5519117 рублей, это выше по сравнению с оценкой 1872 г. на 68841 рубля. По данным из журнала Воронежского Губернского Земского собрания «раскладка государственного налога с недвижимых имуществ в городах Воронежской губернии на 1882 год составлял в количестве 29890 рублей» [52]. На основании постановления губернского земского собрания 8.12.1873 г. государственный налог в 29890 рублей распределялся между городами Воронежской губернии по ценности имущества, местным условиям и торговым оборотам каждого города. А так как, по оценке городской оценочной комиссии, городское недвижимое имущество повысилось в ценности в 1881 г. по сравнению с 1880 г. на 199618 рублей, что вызвало в некоторых городах изменения в процентах обложения, то налог распределяется в следующих соотношениях по городам Воронежской губернии (табл. 1).

Помимо этого «в пособие государственному земельному сбору, на основании Высочайше утвержденного 8/20 июля 1874 г. положения о преобразовании воинской квартирной повинности, установлен дополнительный земельный сбор с городского недвижимого имущества в размере 73% с общей суммы налога в казну во всех городах (за исключением Воронежа и Богучара)» [53, 104].

Т а б л и ц а 1

Данные по изменению ценности недвижимости с учетом переоценки по городам Воронежской губернии

Название города	Исходная ценность, руб.	Величина изменения	Сумма изменения, руб.
Воронеж	3647366	по 47/100 %	17143
Задонск	301400	по 54/100 %	1628
Землянск	106250	по 38/100 %	404
Нижнедевицк	127010	по 38/100 %	483
Коротояк	84050	по 25/100 %	210
Острогожск	695989	по 63/100 %	4385
Бирюч	194900	по 44/100 %	858
Валуйки	139957	по 62/100 %	868

В 1883 году произошло увеличение залоговой цены земли Воронежской губернии до 30-50 руб. В этом же году опубликована была Правительством расценка земель Воронежской губернии, согласно которой должна взиматься пошлина при переходе недвижимого имущества безвозмездным образом. «Из этой оценки видно, что земля Воронежской губернии оценивается от 60-100 руб. десятина, меж тем при приеме тех же земель в залог, она принимается лишь за 15 руб. за десятину» [59].

«В период 1895-1903 гг. включительно было произведено оценочно-статистическим бюро губернской управы описание земель, лесов и городских недвижимых имуществ по целой губернии и на основании полученных материалов были выработаны нормы средней чистой доходности земельный угодий для отдельных сельскохозяйственных местностей или районов каждого уезда и нормы доходности жилых помещений во всех городских поселениях» [50, 62].

Городскую Думою Воронежской губернии было принято решение об установлении платы в пользу города со всех лиц и учреждений, которые используют территорию города в своих целях. Многие домовладельцы, производящие в городе разного рода постройки, нуждаются во временном занятии тротуаров, а иногда и части улиц для склада строительных материалов, на что должны получать надлежащие разрешения от Городской Управы. В большинстве случаев занятие тротуаров для указанной цели вызывается необходимостью по невозможности поместить все эти материалы во двор. Но нередко домовладельцы, пользуясь тем, что разрешение ничего не стоит, занимают городские места без особенной к тому нужды, или же занимают большие места и на более долгий срок, чем требуется по делу, причем Городской Управе крайне затруднительно бывает судить о степени нужды.

Управа и комиссия установили его в следующих размерах: «в местах, отнесенных по взиманию тротуарного сбора к 1 разряду по 20 коп. за квадратный сажень в месяц, в местах 2 разряда по 15 коп., 3-го – 10 коп., 4-го –

по 5 коп., причем половину квадратной сажени и более считать за полную сажень, а менее половины совсем не считать и за места, занятые уже строительными материалами, взимать сбор со дня утверждения постановления Городской Думы, а в будущем – со дня действительного занятия их, считая неполные месяцы за полные. Сверх указанного многие домовладельцы, не смотря на воспрещение этого постановления Думы, занимают тротуары ступенями, тамбурами, лестницами, палисадниками, навесами, рундуками и прочее и уничтожить эти сооружения, как показал опыт, крайне затруднительно. По отношению к существующим над тротуарами навесов, за исключением устроенных над парадными дверями, комиссия полагала бы полезным, впредь до уничтожения их, установить сбор в том размере, как и за места, занятые строительными материалами, но только исчислять этот сбор не по числу квадратных сажений, а по числу квадратных аршин, при чем установить какой-либо определенный срок для лиц, которые пожелают, во избежание платежа сбора, уничтожить имеющиеся у них навесы, после которого и начать исчисление и взимание сбора» [61].

В методике конца XIX века землю оценивали либо по ее стоимости, либо по ее доходности. Важной чертой было то, что оценка проводилась по земельным угодьям, которые выступали как источник дохода, так и предмет сделки купли-продажи. Самым надежным способом использования земельных угодий на территории городов являлась сдача их в аренду на долгосрочный период, что позволяло получать дополнительный доход в случае повышения цен на землю. В начале XX века в Российской империи в большинстве крупных городов сложилась эффективная система частной собственности на недвижимое имущество, в том числе, и на земельные угодья, что позволило более качественно собирать земельные налоги с недвижимого имущества в пользу городской казны, что в процентном соотношении составляло очень значимую величину.

3.2. Анализ результатов проведения государственной кадастровой оценки городских земель г. Воронежа

В целях реализации постановления администрации Воронежской области от 13 июня 2001 г. N 599 «О государственной кадастровой оценке земель Воронежской области», основанное на постановлении Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 года N 945 "О Государственной кадастровой оценке земель" и от 08.04.2000 года N 316 "Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель", постановлении администрации области от 26.03.2001 года N 286 "Об утверждении сведений о наличии и распределении земель по категориям, угодьям и формам собственности по состоянию на 1 января 2001 года", а также в связи с введением

второй части Налогового кодекса РФ, в Воронежской области осуществляются работы по государственной кадастровой оценке земель для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

В научной общественности методика государственной кадастровой оценки земель поселений вызвала очень большую критику с момента своего опубликования. Появилось большое количество вопросов к этой методике и ряд предложений о пересмотре некоторых положений этой методики со стороны экспертов в области теории и практики оценки городских земельных участков и экономики городского землепользования.

Целью государственной кадастровой оценки земель поселений является понятие кадастровая стоимость. Как отмечает Н.В. Палий в своей работе «О несостоятельности проведенной государственной кадастровой оценки земель крупных городов и ее причинах» «... такого вида стоимости ни в экономической теории, ни в практике оценки, ни в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности и утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519, нет. Однако этот термин применяется в Земельном кодексе Российской Федерации, только вот определение этого понятия в Земельном кодексе отсутствует. Определение кадастровой стоимости, приведенное в Федеральной методике, построено на субъективных представлениях и не имеет экономического содержания: «Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная величина, отражающая представление о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании» [94].

Методика государственной кадастровой оценки земель поселений предназначена для оценки следующих объектов:

- 1) земли поселений;
- 2) кадастровый квартал в составе поселения по видам функционального использования земель;
- 3) отдельный земельный участок.

Вся земля поселения в целом не может являться предметом договора аренды или сделкой купли-продажи, другими словами территория поселения не имеет рыночной стоимости. Вся территория поселения может оцениваться только по затратам на образование всей городской инфраструктуры в целом на основе ежегодных бюджетных расходов поселения, нацеленных на воспроизводство инфраструктуры, или прямого подсчета необходимых затрат на образование новых объектов инженерной инфраструктуры с учетом их износа. В ходе проведения государственной кадастровой оценки земель поселений величина стоимости воспроизводства или замещения объектов инфраструктуры поселения не определяется. И поселение в целом остается не оцененным.

Проведение государственной кадастровой оценки поселений по кадастровым кварталам поселения не совсем корректно. Сам по себе кадастровый

квартал представляет собой очень сложный объект, в составе которого может содержаться большое количество объектов различного функционального назначения, в том числе и земельных участков. В настоящее время в Российской Федерации ни в одном городе пока еще никто не продавал и не покупал землю целыми кадастровыми кварталами. В пределах каждого кадастрового квартала выделяются удельные показатели стоимости по 14 видам функционального использования земель. Как отмечают многие специалисты, ни в одном городе Российской Федерации нет такого кадастрового квартала, в котором сразу было бы представлено 14 видов функционального использования земли, т.е. в подготовительный период кадастровой оценки ненадлежащим образом был проведен анализ территории поселений.

Для анализа проблем, которые возникают в ходе проведения государственной кадастровой оценки земель поселений, в качестве примера нами был выбран фрагмент Центрального района г. Воронежа – кадастровый квартал 36:34:06 003 025 (рис. 5).

В результате анализа данных государственной кадастровой оценки земель поселений специалисты делают вывод, что расчет удельных показателей стоимости земельных участков в кадастровых кварталах проводился тремя способами. Выбор способа расчета удельного показателя стоимости земельного участка зависит от механизма определения площади кадастрового квартала.



Рис. 5. Фрагмент кадастрового квартала 36:34:06 003 025

Первый способ расчета площади кадастрового квартала под зданиями многоэтажной жилой застройки заключается в том, что вся площадь кадастрового квартала находится в границах красной линии, «... за исключением предоставленной правообладателям, представляет собой единый земельный участок, и к каждому дому квартала относится доля этого общего участка, пропорциональная доле общей площади здания, которое расположено на этом земельном участке, в общей суммарной площади зданий квартала» [93].

Второй способ расчета площади кадастрового квартала под зданиями многоэтажной жилой застройки заключается в том, что берется вся территория этого кадастрового квартала без исключений.

Третий способ расчета площади кадастрового квартала под зданиями многоэтажной жилой застройки заключается в определении площади земельного участка под каждым зданием многоэтажной застройки в пределах каждого кадастрового квартала, что является более точным.

Использование первого и второго способов расчета площади кадастрового квартала под зданиями многоэтажной жилой застройки ведет к получению не совсем корректных данных. В пределах каждого кадастрового квартала существуют проезды, зеленые насаждения, детские площадки, автостоянки и др., которые занимают определенную площадь и находятся в общем пользовании людей. И поэтому, данная площадь при налогообложении целого кадастрового квартала не должна участвовать. А определение оценки земельных участков, находящихся в общем пользовании, можно проводить для целей выявления эффективности работ коммунальных служб.

В методике по государственной кадастровой оценке земель для целей налогообложения основным элементом оценки выступает кадастровый квартал. При расчете удельного показателя кадастровой стоимости земель кадастрового квартала используется вся территория этого кадастрового квартала, включающая в себя улицы, проезды, зеленые насаждения, автостоянки, объекты коммунальных служб и др., т.е. те земельные участки, которые предназначены для общего пользования.

Проведем более широкий анализ для выявления последствий от неправильного выбора объекта оценки при проведении государственной кадастровой оценки земель поселений. Для этого воспользуемся моделью оценки, предложенной Н.В. Палием, основанной на модели, используемой в Федеральной методике. Эта модель для определения оценки земельных участков под многоэтажными жилыми зданиями имеет следующий вид:

$$P_{зем,n} = K_{m,n} \cdot P_1 - СНС_{p1} \cdot (1 - K_{изн}), \quad (2.1)$$

где $P_{зем,n}$ – часть стоимости квартиры, которую можно отнести к земельному участку;

$K_{m,n}$ – территориальный коэффициент качества, характеризующий местоположение оцениваемого объекта (кадастрового квартала);

P_1 – стоимость средней по поселению квартиры;

$СНС_{р1}$ – стоимость нового строительства квартиры;

$K_{изн}$ – коэффициент износа типовой квартиры или средний по поселению.

В своей модели он вместо стоимости квартиры выбрал стоимость единицы площади жилья (квадратный метр), для P_1 – рыночная стоимость квадратного метра для здания такого же типа и расположенного в том же районе поселения, для $СНС_{р1}$ – стоимость строительства квадратного метра жилья. Тогда $K_{m,n}$ из этой формулы выпадает, а $P_{зем,n}$ будет рассчитываться как часть стоимости квадратного метра, относимая к земельному участку.

Характерной особенностью данной модели, используемой для оценки городских территорий, является отсутствие прямой пропорциональной зависимости стоимости земельного участка от его площади. Из этого можно сделать вывод, что стоимость земельного участка на территории поселения будет определяться результатами его хозяйственной деятельностью. В законе Российской Федерации от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю» для исчисления земельного налога указано, что размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника земельного участка и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу площади. Исходя из этого, можно сделать вывод, что результаты государственной кадастровой оценки земель поселений, являющиеся основой базы налогообложения, основывались на результатах хозяйственного использования земельных участков.

Стоит отметить, что методика государственной кадастровой оценки земель поселений основывается на том, что в ней существует прямая пропорциональная зависимость стоимости земельного участка от его площади, что является тоже не верным.

В соответствии с методикой государственной кадастровой оценки земель поселений кадастровая стоимость земельного участка определяется путем перемножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель на площадь земельного участка. Рассмотрим это на примере фрагмента Центрального района г. Воронежа – кадастрового квартала 36:34:06 003 025. За исходные данные по оценке принимаются характеристики, полученные в результате натурного обследования: этажность домов, год постройки, материал наружных стен, площадь застройки (табл. 2).

Т а б л и ц а 2

Сведения о многоэтажных домах, входящих в кадастровый квартал
36:34:06 003 025

№ п/п	Адрес дома	Год постройки	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Материал стен
1	2	3	4	5	6
1.	ул. Березовая роща, 2	1968	9	506,05	кирпич
2.	ул. Березовая роща, 2б	1971	9	369,02	кирпич
3.	ул. Березовая роща, 4	1966	9	430,87	кирпич
4.	ул. Березовая роща, 4б	2005	9	1177,27	кирпич
5.	ул. Березовая роща, 6	1966	9	465,73	кирпич
6.	ул. Березовая роща, 6а	1968	2	855,36	кирпич
7.	ул. Березовая роща, 8	1965	5	1772,20	кирпич
8.	ул. Березовая роща, 10	1965	5	1436,69	кирпич
9.	ул. Березовая роща, 12	1965	5	1878,66	кирпич
10.	ул. Березовая роща, 16	1962	5	1194,26	кирпич
11.	ул. Березовая роща, 18	1962	5	1194,86	кирпич
12.	ул. Березовая роща, 20	1962	5	1078,14	кирпич
13.	ул. Березовая роща, 22	1963	5	678,77	кирпич
14.	ул. Березовая роща, 24	1982	12	511,44	кирпич
15.	ул. Березовая роща, 24а	1983	12	465,57	кирпич
16.	ул. Березовая роща, 26	1965	5	1470,31	кирпич
17.	ул. Березовая роща, 27	1963	5	1027,09	кирпич
18.	ул. Березовая роща, 28	1964	5	1511,31	кирпич
19.	ул. Березовая роща, 30	1963	5	1019,74	кирпич
20.	ул. Березовая роща, 36	1963	5	1873,71	кирпич
21.	ул. Березовая роща, 40	1963	5	1740,11	кирпич
22.	ул. Березовая роща, 42	1964	1	761,86	кирпич
23.	ул. Березовая роща, 44	1962	5	1789,74	кирпич
24.	ул. Березовая роща, 46	1963	5	975,74	кирпич
25.	ул. Березовая роща, 48	1963	5	1096,94	кирпич
26.	ул. Березовая роща, 50	1963	5	1088,37	кирпич
27.	ул. Березовая роща, 52	1963	5	1097,26	кирпич
28.	ул. Березовая роща, 54	1961	3	1887,67	кирпич
29.	ул. Березовая роща, 56	1963	5	1002,94	кирпич
30.	ул. Березовая роща, 56а	1963	5	569,80	кирпич
31.	ул. Березовая роща, 58	1962	5	1203,66	кирпич
32.	ул. Березовая роща, 60	1962	5	1186,37	кирпич
33.	ул. Березовая роща, 62	1963	5	1198,54	кирпич
34.	ул. Березовая роща, 64	1963	5	1168,91	кирпич
35.	ул. Березовая роща, 68	1964	5	1223,34	кирпич
36.	ул. Березовая роща, 70	1964	5	1237,97	кирпич
37.	ул. Березовая роща, 72	1964	5	946,97	кирпич

Общая площадь дома по ул. Березовая роща, 2 составляет:

$$506,05 \text{ (кв.м)} \cdot 9 \text{ (этажей)} \cdot 0,7 = 3188,1 \text{ (кв.м)},$$

где 506,05 кв.м – площадь застройки;

0,7 – средний коэффициент по всем проектам жилых домов, равный отношению суммарной площади квартир одного этажа к площади этажа, заключенной внутри внешнего периметра этого этажа.

По состоянию на II полугодие 2005 года стоимость одного квадратного метра жилья примерно составляла 15052 рублей, а средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади в жилых домах г. Воронежа составляла 12120 рублей (данные регионального центра ценообразования и экономики в строительстве Воронежской области) [114].

Исходя из модели оценки, стоимость земельного участка составит:

$$[15052 - 12120 \cdot (1 - 0,26)] \cdot 3188,1 = 19,39 \text{ млн рублей,}$$

где 0,26 – коэффициент износа жилого здания, равный 26% (по методике БТИ для многоэтажных домов построенных из панелей износ равен 1% в год, а для кирпичных – 0,7% в год).

По данным государственной кадастровой оценки земель поселений, удельный показатель кадастровой стоимости кадастрового квартала 36:34:06 003 025 для земель под домами многоэтажной и повышенной этажности застройки составляет 7696,15 рублей за один квадратный метр.

Для земельных участков в микрорайонах или кварталах, границы земельных участков которых не установлены, т.е. межевание территории не проводилось, размер регулярных земельных платежей определяется исходя из площадей земельных участков, равных удвоенной площади застройки соответствующего здания или сооружения. Таким образом, в нашем рассматриваемом случае для определения налоговой базы или базы земельных платежей площадь земельного участка под зданием принимается равной удвоенной площади застройки.

В соответствии с данными государственной кадастровой оценки земель поселений стоимость земельного участка под жилым зданием по ул. Березовая роща, 2 составит:

$$7696,15 \text{ (рублей)} \cdot 506,05 \text{ (кв.м)} \cdot 2 = 7,79 \text{ млн рублей.}$$

В итоге мы получаем две величины стоимости – 19,39 млн рублей и 7,79 млн рублей, которые вычислены одним и тем же методом и для одного и того же земельного участка, на котором находится одно и то же жилое здание. Эти величины различаются в 2,5 раза.

Для того, чтобы выяснить в какую сторону произошла ошибка в результате расчетов проведем оценку по другому критерию. Если бы этот девятиэтажный дом строили в 2005 году, то городская администрация могла бы предоставить земельный участок застройщику (инвестору) на условиях ин-

вестиционного контракта, в котором доля отходящих городу площадей составила бы от 15% до 20%. В этом случае по окончании строительства жилого здания городская администрация получила бы:

$$3188,1 \cdot 0,18 = 574 \text{ кв.м}$$

построенных площадей, а в пересчете на деньги это составит (574 кв.м · 15052 рублей) 8,64 млн рублей.

Полученное соотношение по сравнению с расчетной стоимостью, определенной «методом остатка», составило 0,45 в сторону занижения стоимости, но соотношение по сравнению с данными государственной кадастровой оценкой земель поселений составляет 1,11, т.е. определенная по данным государственной кадастровой оценки земель поселений стоимость занижена минимум в 1,11 раза. Все результаты расчетов стоимости земельных участков под многоэтажными жилыми зданиями по кадастровому кварталу 36:34:06 003 025 представлены в табл. 3 и 4.

Т а б л и ц а 3

Результаты расчета стоимости земельных участков в кадастровом квартале 36:34:06 003 025

№ п/п	Адрес дома	Этаж-ность	Общая площадь здания, кв.м	Стоимость зем. участка по рез-м ГКОЗП	Стоимость зем. участка по «методу остатка»	Стоимость по инвест. контракту
				млн рублей		
1	2	3	4	5	6	7
1	ул. Березовая роща, 2	9	3188,1	7,79	19,39	8,64
2	ул. Березовая роща, 2б	9	2324,8	5,68	13,58	6,30
3	ул. Березовая роща, 4	9	2714,5	6,63	16,84	7,35
4	ул. Березовая роща, 4б	9	7416,8	18,12	21,75	20,09
5	ул. Березовая роща, 6	9	2934,1	7,17	18,20	7,95
6	ул. Березовая роща, 6а	2	1197,5	13,17	7,28	3,24
7	ул. Березовая роща, 8	5	6202,7	27,28	39,24	16,81
8	ул. Березовая роща, 10	5	5028,4	22,11	31,81	13,62
9	ул. Березовая роща, 12	5	6575,3	28,92	41,59	17,81
10	ул. Березовая роща, 16	5	4179,9	18,38	27,45	11,32
11	ул. Березовая роща, 18	5	4182,0	18,39	27,47	11,33
12	ул. Березовая роща, 20	5	3773,5	16,60	24,78	10,22
13	ул. Березовая роща, 22	5	2375,7	10,45	15,32	6,44
14	ул. Березовая роща, 24	12	4296,1	7,87	20,93	11,64
15	ул. Березовая роща, 24а	12	3910,8	7,17	18,58	10,60
16	ул. Березовая роща, 26	5	5146,1	22,63	32,55	13,94
17	ул. Березовая роща, 27	5	3594,8	15,81	23,17	9,74
18	ул. Березовая роща, 28	5	5289,6	23,26	34,10	14,33
19	ул. Березовая роща, 30	5	3569,1	15,70	23,01	9,67
20	ул. Березовая роща, 36	5	6558,0	28,84	42,28	17,77
21	ул. Березовая роща, 40	5	6090,4	26,78	39,26	16,50
22	ул. Березовая роща, 42	1	533,3	11,73	3,44	1,44

Окончание табл. 3

1	2	3	4	5	6	7
23	ул. Березовая роща, 44	5	6264,1	27,55	41,14	16,97
24	ул. Березовая роща, 46	5	3415,1	15,05	22,02	9,25
25	ул. Березовая роща, 48	5	3839,3	16,88	24,75	10,40
26	ул. Березовая роща, 50	5	3809,3	16,75	24,56	10,32
27	ул. Березовая роща, 52	5	3840,4	16,89	24,76	10,41
28	ул. Березовая роща, 54	3	3964,1	29,06	26,52	10,74
29	ул. Березовая роща, 56	5	3510,3	15,44	22,63	9,51
30	ул. Березовая роща, 56а	5	1994,3	8,77	12,86	5,40
31	ул. Березовая роща, 58	5	4212,8	18,53	27,67	11,41
32	ул. Березовая роща, 60	5	4152,3	18,26	27,27	11,25
33	ул. Березовая роща, 62	5	4194,9	18,45	27,04	11,37
34	ул. Березовая роща, 64	5	4091,2	17,99	26,38	11,08
35	ул. Березовая роща, 68	5	4281,7	18,83	27,60	11,60
36	ул. Березовая роща, 70	5	4332,9	19,06	27,93	11,74
37	ул. Березовая роща, 72	5	3314,4	14,58	21,37	8,98

Таблица 4

Результаты соотношения стоимостей в кадастровом квартале
36:34:06 003 025

№ п/п	Адрес дома	Этаж-ность	Соотношение стоимостей инвестиционного контракта к «методу остатка»	Соотношение стоимостей инвестиционного контракта к ГКОЗП
1	2	3	4	5
1	ул. Березовая роща, 2	9	0,45	1,11
2	ул. Березовая роща, 2б	9	0,46	1,11
3	ул. Березовая роща, 4	9	0,44	1,11
4	ул. Березовая роща, 4б	9	0,92	1,11
5	ул. Березовая роща, 6	9	0,44	1,11
6	ул. Березовая роща, 6а	2	0,45	0,25
7	ул. Березовая роща, 8	5	0,43	0,62
8	ул. Березовая роща, 10	5	0,43	0,62
9	ул. Березовая роща, 12	5	0,43	0,62
10	ул. Березовая роща, 16	5	0,41	0,62
11	ул. Березовая роща, 18	5	0,41	0,62
12	ул. Березовая роща, 20	5	0,41	0,62
13	ул. Березовая роща, 22	5	0,42	0,62
14	ул. Березовая роща, 24	12	0,56	1,48
15	ул. Березовая роща, 24а	12	0,57	1,48
16	ул. Березовая роща, 26	5	0,43	0,62
17	ул. Березовая роща, 27	5	0,42	0,62
18	ул. Березовая роща, 28	5	0,42	0,62
19	ул. Березовая роща, 30	5	0,42	0,62
20	ул. Березовая роща, 36	5	0,42	0,62
21	ул. Березовая роща, 40	5	0,42	0,62
22	ул. Березовая роща, 42	1	0,42	0,12

Окончание табл. 4

1	2	3	4	5
23	ул. Березовая роща, 44	5	0,41	0,62
24	ул. Березовая роща, 46	5	0,42	0,62
25	ул. Березовая роща, 48	5	0,42	0,62
26	ул. Березовая роща, 50	5	0,42	0,62
27	ул. Березовая роща, 52	5	0,42	0,62
28	ул. Березовая роща, 54	3	0,41	0,37
29	ул. Березовая роща, 56	5	0,42	0,62
30	ул. Березовая роща, 56а	5	0,42	0,62
31	ул. Березовая роща, 58	5	0,41	0,62
32	ул. Березовая роща, 60	5	0,41	0,62
33	ул. Березовая роща, 62	5	0,42	0,62
34	ул. Березовая роща, 64	5	0,42	0,62
35	ул. Березовая роща, 68	5	0,42	0,62
36	ул. Березовая роща, 70	5	0,42	0,62
37	ул. Березовая роща, 72	5	0,42	0,62

В результате произведенных расчетов мы можем видеть величину разницы стоимости земельных участков, полученных с использованием «метода остатка» и исходя из условий типичных инвестиционных контрактов. Однако, то представление вида «метода остатка», который мы использовали (в точном соответствии с федеральной методикой), отличается от «метода остатка», который применяется для определения стоимости земельного участка в самой методике по проведению государственной кадастровой оценки. В таком представлении он используется для проведения анализа инвестиционных проектов, когда проводится сравнение результатов для различных вариантов реализации инвестиционных проектов, другими словами, для сравнения итогов, полученных одним и тем же методом, а не для определения самой стоимости.

Исходя из результатов (см. табл. 3 и 4), а также формы представления результатов государственной кадастровой оценки земель поселений, в виде удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам функционального назначения, стоимость земельных участков будет прямо пропорционально зависеть от площади земельного участка. Такое представление допустимо для вычисления валового дохода от земельного участка при оценке земель сельскохозяйственного назначения или земель лесного фонда. На территории поселений стоимость земельного участка определяется зданием или сооружением, возведенном на этом земельном участке. Стоимость будет зависеть от интенсивности его использования и, в большинстве случаев, от той доходности, которую он приносит.

Стоимость земельного участка под зданием многоэтажной жилой застройки зависит от плотности застройки этого участка. Это наглядно представлено в табл. 3, где стоимость единицы площади земельного участка примерно совпадает только для тех земельных участков, для которых плотность

застройки является одинаковой. А если плотность застройки земельных участков разная, то будет различаться и удельная стоимость.

Результаты государственной кадастровой оценки земель поселений не совсем точно отражают стоимостные параметры земельного участка. Результаты государственной кадастровой оценки земель поселений, используемые для целей налогообложения, должны быть получены несколькими методами, которые показали бы усредненное значение стоимости земельного участка, а не одним, как это предложено в федеральной методике. Как отмечает Палий Н.В. в своей работе: «... стоимость земельного участка большей площади в одном и том же кадастровом квартале и при одном и том же виде функционального использования при расчете с использованием «удельных показателей стоимости» ... будет выше, чем стоимость земельного участка меньшей стоимости, независимо от того, какие объекты на этих участках расположены. Этот факт полностью опровергает само наименование «удельный показатель». Такой «удельный показатель» не является показателем стоимости, это просто нормативный показатель, как и ставка земельного налога, выраженная не в процентах от стоимости, а в единицах стоимости за один квадратный метр. Цена вопроса огромна, потому что в многоэтажных городских домах проживает более половины населения страны» [93].

3.3. Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель поселений с точки зрения налогообложения

Правовой основой для установления и взимания земельного налога в РФ является Налоговый кодекс Российской Федерации, Закон Российской Федерации «О плате за землю» (действует с 01.01.1992 г.) и нормативно-правовые акты конкретных субъектов Российской Федерации. Федеральным законом от 29 ноября 2004 г. № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» Налоговый кодекс РФ был дополнен главой 31 «Земельный налог», вступающий в силу с 1 января 2005 года, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня ее официального опубликования, за исключением статьи 6, которая вступает в силу со дня официального опубликования Закона № 141-ФЗ. Официальное опубликование указанного Закона произведено в «Российской газете» от 30 ноября 2004 г. № 265 [6].

В Российской Федерации устанавливаются следующие виды налогов и сборов: федеральные, региональные и местные (пункт 1 статьи 12 Налогового кодекса РФ). Земельный налог имеет публично-правовой статус, по-

скольку он относится к налоговым доходам бюджетов (статья 61 Бюджетного кодекса РФ), контроль за его уплатой осуществляют налоговые органы, при установлении и введении данного налога определяются элементы налогообложения, предусмотренные статьями 12 и 17 Налогового кодекса РФ.

Земельный налог, в соответствии со ст. 15 Налогового кодекса РФ, является местным налогом, поэтому такие существующие элементы налогообложения, как налоговая ставка, порядок и сроки уплаты налога, устанавливаются представительскими органами соответствующих муниципальных образований, на территории которых расположены земельные участки. Все эти элементы налогообложения определяются в порядке и пределах, предусмотренных главой 31 Налогового кодекса РФ. В отношении городов федерального значения существенные элементы налогообложения устанавливаются законодательными органами государственной власти этих городов. Другими словами, в Санкт-Петербурге и Москве земельный налог устанавливается законом, а в муниципальных образованиях других субъектов РФ решением соответствующего муниципального образования (рис. 2) [24].

Федеральным законом от 23.12.2003 г. № 186-ФЗ «О федеральном бюджете на 2004 год» были установлены нормы распределения средств от земельного налога платы за земли городов и поселков в следующих размерах:

- 1) в бюджеты субъектов РФ (за исключением городов Москвы и Санкт-Петербурга) 50%;
- 2) в бюджеты городов Москвы и Санкт-Петербурга и бюджеты закрытых административно-территориальных образований 100%;
- 3) в бюджеты городов и поселков 50%;
- 4) отчисления в бюджеты субъектов РФ за сельскохозяйственные земли, согласно статье 19 закона «О плате за землю» РФ, составляли 10 % [23, 24].

Динамика поступления земельного налога в бюджетную систему РФ за 2005–2007 годы приведена в табл. 5.

Т а б л и ц а 5

Динамика поступления земельного налога в РФ

№ п/п		2005 год		2006 год		2007 год	
		всего	%	всего	%	всего	%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Всего, млрд руб.	48,498	100,0	45,351	100,0	68,943	100,0
2	в том числе						
2.1	земли городов	39,23	80,9	36,144	79,7	54,533	79,1
2.2	земли с/х назначения	2,47	5,1	2,268	5,0	3,791	5,5
2.3	другие земли	6,798	14,0	6,939	15,3	10,619	15,4

По данным налоговой инспекции сбор земельного налога в 2004 году в целом по Воронежской области составил 593,2 млн рублей, что на 18,4% меньше, чем в 2003 году. В том числе за земли сельскохозяйственного назначения сбор земельного налога в 2004 году составил 68,1 млн рублей,

что на 6,6% меньше предыдущего года. Наиболее высокие поступления земельного налога в городе Воронеж 254,5 млн рублей, что составляет 52,4% от общей суммы.

Органы местного самоуправления имеют право решать вводить или не вводить земельный налог на соответствующей территории. При введении земельного налога на территории муниципального образования органы местного самоуправления определяют существенные элементы налогообложения такие как налоговая ставка, в тех пределах, которые установлены Налоговым кодексом РФ (пункт 2 статьи 53 Налогового кодекса РФ), порядок уплаты налога (статья 58 Налогового кодекса РФ) и сроки уплаты налога (статья 57 Налогового кодекса РФ) и, если есть, то налоговые льготы (табл. 6). В соответствии с частью 2 пункта 2 статьи 387 Налогового кодекса РФ при определении налоговой базы на территории конкретного муниципального образования перечень льгот может быть дополнен, в том числе установлением размера не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий граждан, но не может быть сокращен. При установлении местных льгот по земельным платежам в нормативном акте должны быть указаны основания и порядок применения льгот.



Рис. 6. Законодательство о земельном налоге.

Т а б л и ц а 6

Имеющиеся налоговые льготы на земельные участки

Земельные участки, исключенные из числа не подлежащих обложению налогом с 01.01.2006 г.	Земельные участки, не облагаемые налогом с 01.01.2006 г.
1	2
Дендрологические парки, ботанические сады, а также иные земельные участки в пределах особо охраняемых природных территорий, за исключением государственных природных заповедников и национальных парков	Земли, занятые находящимися в федеральной собственности объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ
Научные организации, опытные, экспериментальные и учебно-опытные хозяйства научно-исследовательских учреждений и учебных заведений сельскохозяйственного и лесохозяйственного профиля за земельные участки, непосредственно используемые для научных целей	Земли, занятые находящимися в федеральной собственности объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования
Учреждения искусства, кинематографии, образования, здравоохранения, государственные и муниципальные учреждения социального обслуживания, финансируемые за счет средств соответствующих бюджетов либо за счет средств профсоюзов, детские оздоровительные учреждения независимо от источников финансирования, государственные органы охраны природы и памятников истории и культуры	Земли, занятые находящимися в федеральной собственности воинскими и гражданскими захоронениями
Земли, занятые государственными и муниципальными органами, за исключением военных судов, объектов федеральных органов государственной охраны, объектов организаций ФСБ РФ, объектов учреждений и органов Федеральной службы исполнения наказаний	Земельные участки, ограниченные в обороте, указанные в подпунктах 2 – 5 статьи 389 Налогового кодекса РФ

Окончание табл. 6

1	2
Предприятия, учреждения, организации, а также граждане, получившие для сельскохозяйственных нужд нарушенные земли (требующие рекультивации) на первые 10 лет использования или в целях добычи торфа, используемого на повышение плодородия почв	Общероссийские общественные организации инвалидов, среди членов которых инвалиды и их законные представители составляют не менее 80%, – в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления уставной деятельности. Организации, уставный капитал которых полностью состоит из вкладов указанных общероссийских общественных организаций инвалидов, если среднесписочная численность инвалидов среди их работников составляет не менее 50%, а их доля в фонде оплаты труда – не менее 25%, – в отношении земельных участков, используемых ими для производства и (или) реализации товаров, работ и услуг
Земельные участки, принадлежащие участникам Великой Отечественной войны, а также гражданам, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы участников Великой Отечественной войны, инвалидам I и II групп	Физические лица, относящиеся к коренным малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ, а также общины таких народов – в отношении земельных участков, используемых для сохранения и развития их традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов
Земли общего пользования населенных пунктов. Учреждения культуры, физической культуры и спорта, туризма, спортивно-оздоровительной направленности и спортивные сооружения независимо от источника финансирования	
Государственные предприятия связи, акционерные общества связи, контрольный пакет акций которых принадлежит государству, обеспечивающие трансляцию государственных программ телевидения и радиовещания, а также осуществляемые деятельность в интересах обороны РФ	

Обязанность по уплате земельного налога в бюджет возникает лишь в том случае, когда у налогоплательщика возникает определенный законодательством титул на земельный участок, отнесенный к числу объектов земельного налога. В соответствии с этим налоговая обязанность не возникает в случаях:

1) в отношении земельных участков, являющихся федеральной собственностью, занятых Центральным банком РФ, а также его территориальными подразделениями (Постановление Президиума ВАС РФ от 30.07.2002 года № 6640/01);

2) в отношении земель общего пользования населенных пунктов (в соответствии с пунктом 12 статьи 85 Земельного кодекса РФ «земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации».) Эти участки остаются в публично-правовой собственности и, поэтому пользование землями общего пользования в основном осуществляется жителями бесплатно [4];

3) в отношении земель, на которых расположены спортивные сооружения, в том случае, если такие сооружения принадлежат публично-правовым субъектам;

4) земли, занятые санаторно-курортными и оздоровительными учреждениями, учреждениями отдыха, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

На основании пункта 2 статьи 387 Налогового кодекса РФ органы местного самоуправления имеют право устанавливать при введении налога на своей территории дополнительные льготы.

По мнению С.Г. Пепеляева: «Порядок уплаты налога – технические приемы внесения налогоплательщиком или фискальным агентом суммы налога в соответствующий бюджет». Уплата налога включает в себя следующие составные части:

1) направление платежа (из анализа существующих налоговых платежей можно сделать вывод о том, что в подавляющем большинстве они поступают в бюджет (статьи 6 и 40 Бюджетного кодекса РФ) и в редком исключении – во внебюджетные фонды);

2) средства уплаты платежа (в соответствии с пунктом 3 статьи 45 Налогового кодекса РФ «обязанность по уплате налога исполняется в валюте Российской Федерации»);

3) механизм платежа (в соответствии со статьей 861 Гражданского кодекса РФ юридические лица уплачивают налог исключительно в безналичной форме (расчеты платежными поручениями и расчеты по инкассо), а физические лица – при отсутствии банка через кассу органа местного самоуправления) [3].

В соответствии с подпунктом 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса РФ платность использования земли заключается в том, что любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ. Формами платности за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Сам

по себе принцип платности землепользования предполагает платность не только использования земли, но и обладания землей на праве собственности, пожизненного наследуемого владения (в соответствии со статьей 388 Налогового кодекса РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 53 Налогового кодекса РФ: «Налоговая база представляет собой стоимостную, физическую или иную характеристики объекта налогообложения». В качестве налоговой базы для исчисления земельного налога пункт 1 статьи 390 Налогового кодекса РФ определяет кадастровую стоимость земельных участков, облагаемых земельным налогом. Налоговый период по земельному налогу устанавливается в один календарный год и, поэтому, для целей определения земельного налога принимается кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января очередного календарного года. Если в течение календарного года происходит изменение кадастровой стоимости, то исчисление и уплата осуществляется исходя из кадастровой стоимости по состоянию именно на 1 января очередного календарного года. Если же кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 1 января не определена, то берется нормативная цена земли.

На основании статьи 54 Налогового кодекса РФ определены общие правила исчисления налоговой базы по итогам налогового периода в зависимости от статуса налогоплательщика:

1) налогоплательщик-организация исчисляет налоговую базу на основе данных бухгалтерского учета или на основе иных документально подтвержденных данных об объектах, подлежащих налогообложению;

2) индивидуальные предприниматели исчисляют налоговую базу по итогам каждого налогового периода на основе данных учета доходов и расходов в порядке, установленном Министерством финансов РФ;

3) физическим лицам, которые не являются индивидуальными предпринимателями, налоговая база исчисляется налоговыми органами на основании сведений, которые представляются в налоговые органы организациями, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра; в соответствии с частью 2 статьи 52 Налогового кодекса РФ, после определения налоговой базы не позднее 30 дней до наступления срока платежа налоговый орган направляет налогоплательщику налоговое уведомление. Налоговое уведомление считается полученным по истечении шести дней с даты направления заказанного письма.

Земельный налог не вводится с целью ограничить хозяйственный оборот земельных участков или реализацию правомочий собственника земельного участка (пункт 3 статьи 3 Налогового кодекса РФ). Главной целью платы за землю является стимулирование рационального использования и повышение плодородия почвы, охраны и освоения земель, выравнивание

социально-экономических условий ведения хозяйства на землях разного качества. К основным элементам системности платного землепользования относят:

- 1) земельный налог на собственников земельных участков и пользователей, включая прогрессивный налог на часть площади, превышающей установленные нормы;
- 2) арендная плата с землепользователей – арендаторов земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
- 3) платежи за приобретение прав на земельную собственность и права аренды;
- 4) сборы с доходов от продажи земельных участков при оформлении наследования, обмена и совершения других сделок с земельным участком;
- 5) плата за пользование кадастровой информацией, а также услугами, связанными с операциями по земле;
- 6) штрафные санкции за нарушение земельного законодательства;
- 7) возвратные залоговые платежи при предоставлении во временное пользование земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных целей [4].

В общем виде формула определения земельного налога на единицу площади выглядит так:

$$ЗН = НС \cdot \text{Коэф.исп} \cdot (КСЗ - ДН - ННС), \quad (2.2)$$

где ЗН – земельный налог с земельного участка;

НС – налоговая ставка;

Коэф.исп – коэффициент использования земельного участка по времени, определяемый отношением количества месяцев владения участком к 12 (количество месяцев в календарном году);

КСЗ – кадастровая стоимость земельного участка;

ДН – доля налогоплательщика в праве на земельный участок;

ННС – не облагаемая налогом сумма.

Методика кадастрового учета рассматривает земельный участок и строение на нем в виде единого объекта недвижимости, поскольку кадастровый номер строения неразрывно связан с кадастровым номером земельного участка и является его производной. Наличие такого учетного единства земельного участка и строения на нем предопределяет объективную необходимость разработки одного налога на все имущество, входящее в единый объект недвижимости налога на недвижимость.

Центральное место в системе взаимосвязанных объектов недвижимости занимает земельный участок, поскольку ни один другой объект недвижимого имущества не может физически существовать без неразрывной взаимосвязи с земельным участком. При этом земельный участок первичен по отношению ко всем остальным объектам недвижимости, так как вначале должен появиться участок земли, и только затем на его основе возможно

создание других видов недвижимого имущества – строений, водных объектов, участков лесного фонда и др. [4].

Размер земельных платежей не зависит от результатов хозяйственной деятельности, он устанавливается в виде стабильных платежей за единицу площади в расчете на год. Ставки земельного налога по Российской Федерации определяют органы законодательной власти с учетом условий регионов, категории земель различного целевого назначения и использования. При создании налогооблагаемой базы можно руководствоваться либо только земельными участками, либо земельными участками с расположенными на них сооружениями. Если используется земельный участок, с расположенным на нем сооружением, то это потребует более низкой ставки, что может привести к перераспределению налоговых отчислений среди налогоплательщиков.

Налогообложение земли, а также прочно связанного с ней недвижимого имущества, по сравнению с другими платежами имеет существенные преимущества. Пустующая земля или земельный участок с сооружением представляет собой такой объект налогообложения, который невозможно спрятать при условии его регистрации в системе учета. Немаловажным моментом является и то, что земельный налог в меньшей степени зависит от результатов хозяйственной деятельности, т.е. от экономической составляющей. Эти указанные обстоятельства делают земельные платежи важным рычагом в процессе выполнения фискальной функции налоговых служб. В условиях нестабильности налоговых поступлений в бюджет страны это вызывает повышенный интерес к вопросам организации налогообложения земли со стороны государственных структур.

Пополнение бюджета за счет земельных платежей приводит к тому, что органы муниципального управления стремятся максимально использовать доступные им способы повышения платежей за землю. У регионов есть выбор между извлечением дополнительного дохода от налогообложения объектов недвижимости и потерей дохода, связанного со снижением деловой активности населения на данной территории, вызванное тем, что государственные органы, повышая уровень налогообложения, могут сделать регион менее привлекательным, что повлечет за собой снижение доходов в регионе.

Налогообложение земли способствует регулированию земельных отношений и обеспечивает экономическое воздействие на хозяйственную деятельность землевладельцев и землепользователей. Земельный налог – важный элемент системы управления недвижимостью. Специфика рентных платежей заключается в том, что они обеспечивают повышение ценности территории, как для местного населения, так и для экономической деятельности в целом.

Это предполагает использование механизмов изъятия рентного дохода таким образом, чтобы не снизить доход субъекта, обусловленный более высоким качеством организации хозяйствования, более высоким уровнем качества применяемой рабочей силы. Земельные платежи в системе региона выполняют комплексную задачу: обеспечивают рациональное распределение имеющихся земельных ресурсов между различными видами их использования; создают равные условия деятельности для субъектов, хозяйствующих на земельных участках, обладающих разным качеством; обеспечивают изъятие и направление в региональный бюджет рентного дохода, создаваемого на земельных участках повышенного качества; создают финансовую базу для проведения мероприятий, обеспечивающих повышение качества как территории в целом, так и отдельных ее составных частей [19].

В соответствии с пунктом 2 статьи 391 Налогового кодекса РФ: «Налоговая база определяется отдельно в отношении долей в праве общей собственности на земельный участок, в отношении которых налогоплательщиками признаются разные лица либо установлены различные налоговые ставки». Значительное внимание уделяется законодателями в определении налоговой базы применительно к общей собственности на земельный участок. По пункту 1 статьи 392 Налогового кодекса РФ устанавливается налоговая база в отношении земельных участков, которые находятся в общей долевой собственности, для каждого собственника данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности. Именно долевая собственность на имущество по общему правилу возникает при наличии нескольких собственников на имущество, если законом не установлена совместная собственность на такое имущество. Основанием приобретения права общей собственности может быть как поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения, так и в силу закона. Поэтому, на неделимый земельный участок как объект права двух или более лиц в силу его особых природных свойств допускается существование только общей собственности.

Сложность применения концепции реальной доли заключается в том, что «пользование объектом общей собственности может быть иногда равное для всех, даже при неравенстве долей; так, например, в случае пользования садом, общим выгоном, водопоем» [21]. Таким образом, экономическая обоснованность исчисления налога сособственниками в указанных случаях пропорционально размеру их долей вызывает сомнения, поскольку экономическая выгода извлекается сособственниками от имущества, находящегося в общей собственности, в целом.

Земельные участки, занятые сооружениями, подлежат обложению земельным налогом в том же порядке, что и не занятые постройками земельные участки. Для целей налогообложения первичным элементом по-прежнему является юридический факт возникновения прав на землю, с той лишь

разницей, что земельный участок теперь находится под приобретаемым сооружением. В соответствии со статьей 394 Налогового кодекса РФ органы местного самоуправления вправе устанавливать дифференцированные ставки земельного налога в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка, но в пределах, ограниченных пунктом 1 этой статьи. Ключевым моментом является то, что Налоговый кодекс РФ не допускает установление дифференцированных налоговых ставок земельного налога в зависимости от категории плательщика или вида его деятельности, а только в зависимости от категории земли и (или) разрешенного использования земельного участка. Решения органов местного самоуправления должны исполняться только в части, не противоречащей федеральному законодательству. Вид разрешенного использования земельных участков указывается в свидетельствах и иных документах, удостоверяющих права на землю, а также в документах государственного земельного кадастра, в постановлениях органов местного самоуправления о предоставлении (передаче) земли, в иных документах, оформляющих сделки с землей. В частности, по строке 9 кадастрового плана земельного участка (выписки из государственного земельного кадастра) отражается разрешенное использование (назначение) участка в соответствии с документами.

В этой связи по решению Воронежской городской Думы от 07.10.2005 N 162-II "О введении в действие земельного налога на территории городского округа город Воронеж" статьей 3 решения установлены дифференцированные ставки земельного налога по разным видам земель структурированными в зависимости от вида разрешенного функционального использования земельных участков в соответствии с вышеуказанным перечнем:

1) 0% в отношении земельных участков, занятых под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки (за исключением доли в праве на земельный участок, принадлежащей на объект, не относящийся к жилищному фонду);

2) 0,02% – в отношении земельных участков, занятых под гаражами и автостоянками;

3) 0,15% в отношении земельных участков, отнесенных к землям учреждений и организаций народного образования, землям под объектами здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта (за исключением деятельности не по профилю спортивных сооружений, физкультурно-спортивных учреждений), культуры и искусства, землям под религиозными объектами независимо от источника финансирования и в отношении земельных участков, занятых под домами индивидуальной жилой застройки, а также предоставленных для дачных и садоводческих объединений граждан;

4) 0,85% в отношении земельных участков, занятых под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными

и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса и в отношении земельных участков, занятых под промышленными объектами, объектами коммунального хозяйства (за исключением объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса), объектами материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, объектами транспорта и связи;

5) 0,3% в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в городе Воронеже и используемых для сельскохозяйственного производства, в том числе занятых под сельскохозяйственными зданиями (строениями) и сельскохозяйственными угодьями, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества или животноводства и занятых объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, под предприятиями и пунктами приема неметаллических отходов: резины, текстильных материалов, бумаги и картона, лома, стекла и пластмассы, а также предоставленных (приобретенных) для жилищного строительства т.е. земельные участки, по которым строительство жилых домов не завершено и по которым в строке 030 раздела 2 декларации указывается код категории земли 003002000030 или 003002000040 (согласно приложению N 1 к Порядку заполнения налоговой декларации по земельному налогу, утвержденному Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 23.09.2005 N 124н).

б) 1,5% от кадастровой стоимости участка в отношении прочих земельных участков т.е. все виды функционального использования земельных участков или их долей, прямо не указанные в предыдущих пунктах.

Статьей 394 Налогового кодекса РФ предусмотрено, что налоговые ставки по земельному налогу устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. По земельным участкам, которые заняты жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, ставки не могут превышать 0,3%. Это не относится к доле в праве на земельный участок, которая приходится на объект, не относящийся к жилищному фонду и объектам инженерной инфраструктуры ЖКК. По ним установленная Налоговым кодексом РФ максимальная ставка земельного налога равна 1,5%.

Налоговый кодекс не раскрывает понятие "объекты жилищного фонда". Поэтому, исходя из норм пункта 1 статьи 11 Налогового кодекса РФ, обращаемся к жилищному и градостроительному законодательству. На основе пункта 1 статьи 19 Жилищного кодекса РФ жилищным фондом признается совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ:

1) жилой дом или его часть. Жилым домом является индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

2) квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме. Оно обеспечивает возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме. Квартира состоит из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, которые предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в ней;

3) комната – это часть жилого дома или квартиры, предназначенная для непосредственного проживания граждан.

Многokвартирные дома также относятся к объектам жилищного фонда. Это следует из пункта 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. Документ утвержден Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 N 47. В зависимости от формы собственности жилищный фонд может быть частным (находится в собственности граждан и юридических лиц), государственным и муниципальным. На это указывает пункт 2 статьи 19 Жилищного кодекса РФ. Кроме того, согласно пункту 3 той же статьи по целям использования жилищный фонд подразделяется:

1) на жилищный фонд социального использования. Это совокупность жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, которые предоставляются гражданам по договорам социального найма;

2) индивидуальный жилищный фонд. К нему относятся жилые помещения частного жилищного фонда, которые используются гражданами собственниками таких помещений для своего проживания, членов своей семьи и (или) иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

3) жилищный фонд коммерческого использования. Такие жилые помещения используются их собственниками для проживания граждан на условиях возмездного пользования либо предоставлены гражданам по иным договорам. Кроме того, эти помещения могут предоставляться их собственниками другим лицам во владение и (или) пользование;

4) специализированный жилищный фонд. Он является совокупностью жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV Жилищного кодекса РФ.

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда перечислены в статье 92 Жилищного кодекса РФ. К ним относятся служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, в домах системы социального обслуживания населения, жилые помещения маневренного фонда, фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, а также жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан. В качестве

специализированного жилого фонда используются жилые помещения государственного и муниципального жилищных фондов. Использовать жилое помещение в качестве специализированного допускается только в том случае, если оно является таковым. Порядок и требования отнесения жилого помещения к специализированному утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.01.2006 N 42.

Согласно пункту 1 статьи 394 Налогового кодекса РФ пониженная налоговая ставка применяется при налогообложении земельных участков, занятых жилищным фондом независимо от его вида. Так, общежития учебных заведений и иных организаций, предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения, также относятся к жилому фонду. Организация, на балансе которой есть общежития, вправе при начислении земельного налога за земельные участки, где они расположены, пользоваться налоговыми ставками, установленными законодательством о налогах и сборах для земельных участков, занятых жилищным фондом. Причем это справедливо только в отношении земельных участков, на которых расположены указанные объекты.

Возможно, что объекты жилищного фонда могут занимать не всю территорию земельного участка, являющегося объектом налогообложения по земельному налогу.

Если, согласно правоустанавливающим документам, земельный участок предназначен для жилищного строительства и правообладателем земельного участка, а также объектов жилищного фонда и иных отдельно стоящих объектов, расположенных на данном земельном участке, является одно лицо, то в отношении всего земельного участка должна применяться налоговая ставка, не превышающая 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка.

В том случае, если земельный участок, на котором находятся как объекты жилищного фонда, а также и иные отдельно стоящие объекты, является неделимым многофункциональным земельным участком, то исчисление земельного налога в отношении данного земельного участка должно осуществляться отдельно исходя из кадастровой стоимости, рассчитанной в отношении площади земельного участка, приходящейся на объекты жилищного фонда, и кадастровой стоимости, рассчитанной в отношении остальной площади земельного участка, определенной как разница площади всего земельного участка и площади, занятой жилищным фондом.

При исчислении земельного налога к кадастровой стоимости, рассчитанной в отношении площади земельного участка, занимаемой объектами жилищного фонда, должна применяться налоговая ставка, установленная в пределах 0,3% от кадастровой стоимости земельного участка, а к налоговой базе, рассчитанной для остальной площади земельного участка, должна применяться налоговая ставка, установленная исходя из целевого назначения, указанного в правоустанавливающем документе на земельный участок.

Данные о площади, занимаемой объектами жилищного фонда, могут быть установлены на основании технической и градостроительной документации (технический паспорт объекта, градостроительный план земельного участка и др.).

Конкретного определения объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса, на которые распространяется тот же порядок налогообложения, что и по объектам жилищного фонда действующее законодательство также не содержит. Поэтому при определении их состава следует руководствоваться действующими нормативными актами в области жилищно-коммунальной сферы, в частности Градостроительным кодексом и другими документами, регламентирующими градостроительную деятельность.

Согласно пункту 13 раздела 3.1.5 «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утвержденной Приказом Госстроя России от 29.10.2002 N 150) к объектам инженерной инфраструктуры относятся, в частности, водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение и ливневая канализация. Причем данный перечень не является закрытым.

Кроме того, в пункте 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 N 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса" раскрывается понятие системы коммунальной инфраструктуры. Это совокупность производственных и имущественных объектов, в том числе трубопроводов, линий электропередачи и иных объектов, используемых в сфере электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, расположенных (полностью или частично) в границах территорий муниципальных образований и предназначенных для нужд их потребителей.

На основании статьи 389 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения земельным налогом признаются земельные участки, расположенные в пределах муниципального образования, на территории которого введен налог. Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого сооружения объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в этом многоквартирном доме.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо

вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен дом. С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме [64]. В результате постановки земельного участка на кадастровый учет он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и «осуществить его качественную и экономическую оценку».

На основании статьи 392 Налогового кодекса РФ налоговая база в отношении земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, определяется для каждого из налогоплательщиков, являющихся собственниками данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности. Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включающее земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Выводы по 3-й главе

Социальные изменения, происходящие в России, обусловили возросшую потребность в оценивании земельной собственности. Межевание и оценка призваны стать основными средствами упорядочения прав на землю. Центральное место в системе взаимосвязанных объектов недвижимости занимает земельный участок, поскольку ни один другой объект недвижимого имущества не может физически существовать без неразрывной взаимосвязи с земельным участком. Налогообложение земли способствует регулированию земельных отношений и обеспечивает экономическое воздействие на хозяйственную деятельность землевладельцев и землепользователей. Важность проблемы налогообложения недвижимости для развития экономической активности на территории Российской Федерации требует серьезного анализа современного состояния налогообложения и возможных вариантов ее развития.

Глава 4. РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Земельный участок как элемент общего имущества многоквартирного дома

Единый объект недвижимости представляет собой многоквартирный объект жилой недвижимости и связанный с ним земельный участок. В нем находится то, что принадлежит всем собственникам на праве общей долевой собственности:

- 1) доля собственника в праве общей долевой собственности на общее имущество пропорциональна площади принадлежащих ему помещений;
- 2) доля каждого домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество аналогична судьбе права собственности на помещение, принадлежащее этому домовладельцу.

Доля каждого домовладельца в общем имуществе не может быть выделена в натуральном виде как несколько ступенек лестницы в подъезде, кусочек придомовой территории или крыши. Общее имущество и называется общим, потому что принадлежит всем вместе. Домовладелец, если отказывается от своего имущества (квартиры, нежилого помещения), продает, дарит, оставляет в наследство, автоматически передает новому собственнику и свое право общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме [70].

Практически в каждом государстве детально определены взаимоотношения, касающиеся общей собственности, появляющейся при пользовании, владении и распоряжении объектами общего пользования в многоквартирных жилых домах. Величина прав и обязанностей в этих странах различна, но главная цель таких объединений – это эффективное и качественное эксплуатирование жилых и нежилых помещений придомовых территорий и других объектов, относящихся к данной территории.

Первые объединения собственников жилых и нежилых помещений придомовых территорий в Великобритании возникли еще в XIX веке, с их появлением начались преобразования в жилищной сфере. В 1836 г. был принят закон о строительных обществах, определяющий организацию и деятельность объединений, строящих и обслуживающих жилье. Этот закон помогал строительству жилья путем объединения средств граждан и льготного кредитования под залог строящихся квартир. Эти граждане вносили еженедельные взносы в кассу общества, в результате чего общество на образованный капитал начинало строительство небольшого дома для одной семьи. Со временем значение формирование строительных обществ выросло, и к 1925 г. в Великобритании насчитывалось более тысячи обществ, объединяющих свыше миллиона людей.

Во Франции в 1965 г. был принят закон, устанавливающий правовой статус зданий, находящихся в собственности нескольких лиц, в которые помимо площадок, средств благоустройств и коммунальных служб, входят также части, построенные и начатые строительством, являющиеся объектом отдельных прав собственников. Также законом происходит разделение многоквартирного дома на отдельные (части зданий и площадок, находящиеся в исключительной собственности определенного лица) и общие (части зданий и площадок, подлежащих использованию для всех собственников жилья к ним относят землю, дворы, парки и сады, общие элементы оборудования, подъездные пути, в том числе канализация и коридоры) части зданий. Собственники жилья имеют право надстраивать здание, осваивать относящуюся к нему землю, строить новые сооружения во дворе и разрушать старые. Вместе с тем, объединение собственников жилья не может, кроме как по единогласному решению всех совладельцев, принимать какое-либо решение об отчуждении общих частей собственности. Собственники же могут самостоятельно принимать решение по распоряжению принадлежащим им жилым и не жилым помещениям, свободного использования отдельных и общих частей, с условием, что использование не будет наносить ущерба правам других собственников и назначению сооружения. Такое детальное рассмотрение вопросов взаимоотношений собственников здания и использования общих территорий в индивидуальном и общественном интересах снижает вероятность возникновения споров между членами синдиката (кондоминиума) и, следовательно, позволяет лучше управлять зданием.

В Соединенных Штатах Америки очень большое распространение получили кондоминиумы «ассоциации собственников квартир». Законодательство штатов устанавливает, что ассоциации создаются в качестве средства, с помощью которого владельцы квартир в многоквартирных домах, являющиеся их собственностью, могут осуществлять действия по управлению, содержанию и ремонту общего имущества [70]. К общей собственности в многоквартирных домах относят здание, земельный участок и усовершенствования. Величина денежных отчислений на ремонт и обслуживание, которые все члены «ассоциации собственников квартир» обязаны вносить на коллективные цели, зависит от размера доли каждого собственника жилья в общем имуществе, при этом, решение об отказе от использования или непроживание собственника не могут служить основанием для освобождения от внесения вклада. В случае, если собственник хочет продать или сдать в аренду свою квартиру, то «ассоциации собственников квартир» имеет первоочередное право купить либо взять в аренду указанную квартиру на тех же основаниях, на каких это могут сделать любые другие третьи лица. Собственник квартиры имеет право завещать, продавать или любым другим способом передать в собственность или пользование свою квартиру, при условии уведомления «ассоциации собственников квартир». В большинстве

случаев, существующие уставы «ассоциации собственников квартир» защищают свои финансовые интересы путем запрещения распоряжения жильем до расчета с «ассоциацией собственников квартир».

Современное законодательство большинства зарубежных стран отражает не столько регулирование жилищных и иных отношений, сколько стремление к упорядочению отношений собственников недвижимости с организациями жилищной сферы.

Среди основных направлений социально-экономической политики государства особое место занимает процесс формирования рынка доступного и комфортного жилья с необходимым социально-правовым обеспечением. В ежегодном послании Федеральному Собранию президент РФ В.В. Путин выделял «обеспечение граждан доступным жильем» является «одной из самых актуальных задач и это по-прежнему очень болезненный вопрос для большинства людей в России» [9].

В большинстве урбанизированных стран основная часть населения проживает на территории городских поселений и РФ не является исключением из этого. По данным Всероссийской переписи населения 2002 г. на территории РФ находится 49073158 жилых помещений, в том числе 13203910 индивидуальных домов (26,9% от общего числа жилых помещений), количество отдельных квартир в многоэтажных домах и домах повышенной этажности составляет 34463400 и коммунальных квартир 488520. Исходя из этих данных, видно, что 73% приходится на жилые помещения, находящиеся в многоэтажных домах и домах повышенной этажности.

В результате повсеместной приватизации жилищного фонда страны образовалась новая категория, к которой принадлежат все слои общества собственники жилья, а также собственники нежилых помещений, находящиеся в многоэтажных домах. В связи с этим складываются непростые отношения, возникающие в результате управления имуществом комплексом: содержание, использование и улучшение объектов права собственности. Вновь образованные отношения нуждаются в изучении и научно-практическом исследовании, без которых правовое управление окажется мало эффективным. Вышеизложенное показывает практическую значимость этих тенденций. Данная проблематика появилась перед обществом не так давно, и она приобретает все большую значимость по мере развития жилищно-коммунальной реформы по направлению увеличения ответственности на собственников жилых помещений по управлению, содержанию и функционированию жилья.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ в общее имущество собственников многоквартирного дома входит прилегающий земельный участок, на котором находится и само здание. Впервые упоминание об земельном участке под многоэтажным зданием как элемента общего имущества собственников многоэтажного здания появилось в федеральном законе от 15.06.1996 г. № 72 «О товариществах собственников жилья». Затем по части

1 статьи 36 ЖК РФ принимается положение о том, что на праве общей долевой собственности собственники многоэтажного здания могут распоряжаться прилегающим к зданию земельным участком. Для успешного осуществления жилищно-коммунальной реформы, а также увеличения заинтересованности местного населения в наведении порядка и благоустройства прилегающей территории поселения было принято постановление Правительства РФ от 26.09.1997 г. № 1223 «Об утверждении положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах». «Нормативный размер земельного участка, передаваемого в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, определяется в зависимости от площади участка, занятого непосредственно жилыми зданиями и иными объектами недвижимости, входящими в состав кондоминиума, а также прилегающими к ним территориями, необходимыми для обеспечения их обслуживания, с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, санитарных разрывов между зданиями и иных норм, обеспечивающих нормальные условия проживания и пребывания граждан в кондоминиуме, обслуживания жилых зданий, а также доступ ко всем объектам кондоминиума (при обеспечении нормальных условий проживания граждан на смежных земельных участках, а также владельцев расположенных на них зданий, строений и сооружений)» [11].

В случае, если фактическая площадь земельного участка, прилегающая к многоэтажному зданию, по фактической застройке меньше вычисленной по нормативам площади, которую бесплатно передают собственникам многоэтажного здания в общую долевую собственность, и расширение территории не представляется возможным без того, чтобы не ущемить интересы соседних собственников многоэтажных зданий, то граница земельного участка в кондоминиуме принимается по фактически определенным границам. В федеральном законе № 189 от 29 декабря 2004 г. «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» появился более детальный порядок изменения земельного участка, на котором находятся многоквартирный дом и другие вспомогательные объекты недвижимого имущества в общую долевую собственность помещений многоквартирного дома с учетом земельного участка, на котором он находится. Границами землепользования становятся границы территории участка, который состоит из непосредственной площади застройки зданием и придомовой территории. Придомовая территория земельного участка включает в себя следующие составные части: подъезды и подходы к дому, парковочные автостоянки («карманы»), территории зеленых насаждений для отдыха и площадки для игр детей. Размеры приквартирных земельных участков, которые выделяются на территории города для индивидуального дома или на одну квартиру, определяются в порядке, принятом местными органами управления. При расчете величины приквартирного земельного участка следует принимать во внимание особенности градостроительной политики в городе и характере жилой застройки. Границы

земельного участка должны устанавливаться в соответствии с обязательным выполнением требований земельного законодательства и градостроительной деятельности, а также с учетом того, что на земельном участке вместе с многоэтажным зданием будут находиться вспомогательные объекты, которые необходимы для эксплуатации и благоустройства данной территории. Дополнительная территория может быть предоставлена собственникам многоэтажного здания в собственность за определенную плату или на основании аренды при условии, что дополнительно предоставляемый земельный участок расположен во дворе дома, а также при условии закрепления определенных ограничений или сервитутов.

Процесс определения придомовой территории начинается по инициативе собственников многоэтажного здания и решение принимается простым большинством голосов от их общего количества, присутствующих на данном собрании (рис. 7). Все документы по установлению единого объекта недвижимости передаются в органы местного самоуправления не позднее двух месяцев с момента обращения о предоставлении в собственность или аренду земельного участка под многоэтажным зданием.

Уполномоченные органы местного самоуправления в течение месяца обязаны выдать проект границ земельного участка. В случае, если предусматривается сверх нормативная площадь земельного участка, то после получения проекта границ земельного участка собственники многоэтажного здания в течение двух недель должны определить будущую форму владения этой территорией. Процесс согласования с заинтересованными лицами (местные органы самоуправления и домовладельцы, арендаторы и пользователи смежных земельных участков) оформляется протоколом согласования. Окончательная передача прав на земельный участок в собственность осуществляется после установления и закрепления границ на местности, отраженная в решении органов государственной власти. По заявлению собственников земельного участка органами архитектуры выдается предписание на установление ограждения кондоминиума (живые изгороди, декоративные ограды).

По данным СНиПа 2.07.01-89* «площадь озелененной территории микрорайона (квартала) следует принимать не менее 6 кв.м./чел. (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). Для частей климатических подрайонов IA, IB, IC, ID и IA, расположенных севернее 58⁰с.ш., суммарная площадь озелененной территории микрорайонов допускается уменьшать, но принимать не менее 3 кв.м./чел., а для частей климатических подрайонов IA, IC, ID, IA южнее 58⁰с.ш. и подрайонов IB, IB и IB севернее 58⁰с.ш. не менее 5 кв.м./чел. Расстояния от площадок для занятий физкультурой устанавливаются в зависимости от их шумовых характеристик: расстояния от площадок мусоросборников до физических площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, от площадок для хозяйственных целей до

наиболее удаленного входа в жилое здание не более 100 м» [75]. При проектировании придомовых территорий жилой застройки руководствуются следующими данными в соответствии с табл. 7.

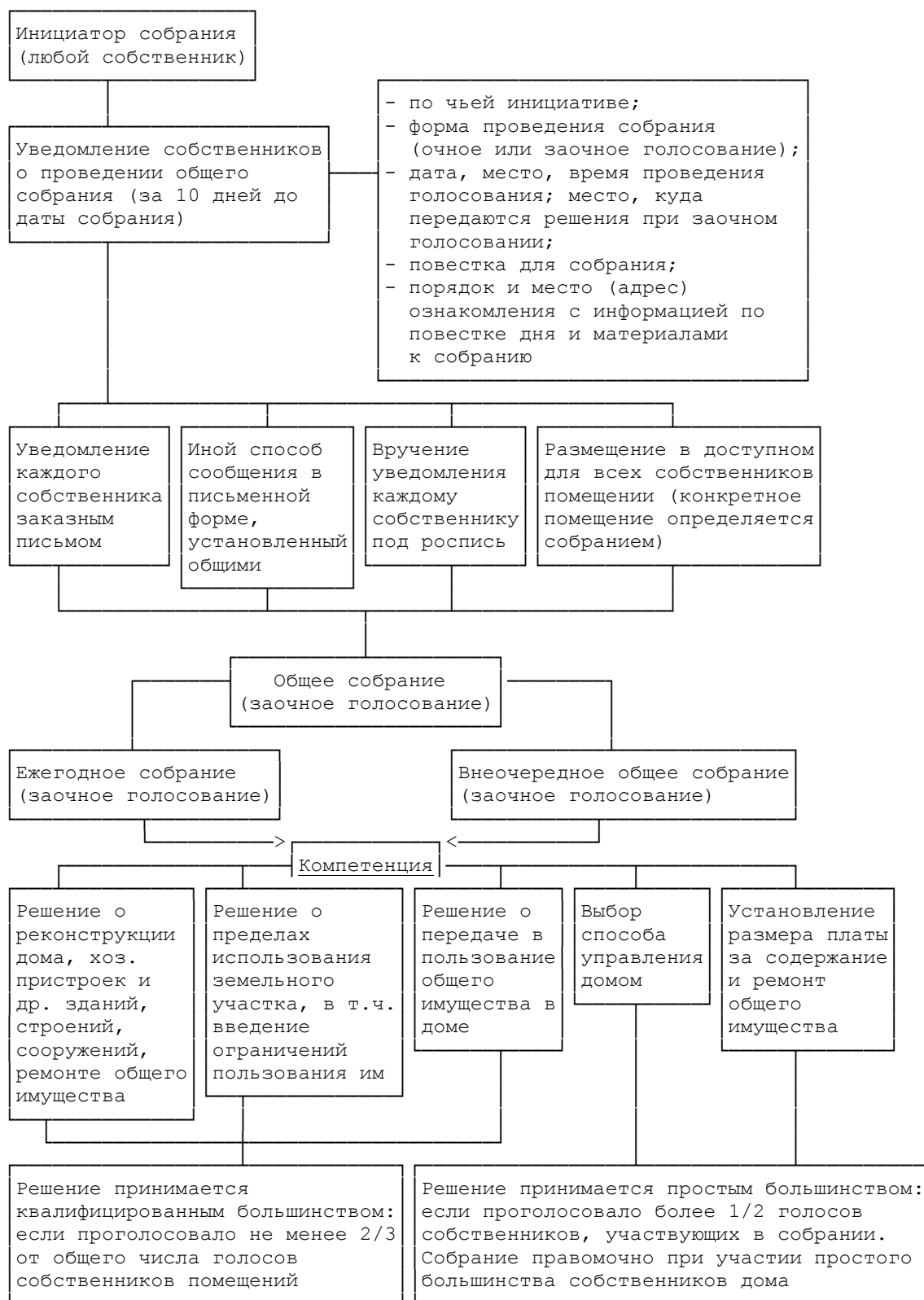


Рис. 7. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Нормативные элементы придомовой территории

Площадки	Удельные размеры площадок, кв.м/чел.	Расстояния от площадок до окон жилых и общественных зданий, м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12
Для отдыха взрослого населения	0,1	10
Для занятий физкультурой	2,0	10-40
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	20 (для хозяйственных целей) и 40 (для выгула собак)

Придомовые территории зависят от места расположения здания, т.е. если здание находится в старой (исторической) части поселения, то застройка характеризуется повышенной плотностью, а на территории новостроек преобладает свободная планировка.

Права на имущество собственников единого объекта недвижимости, подлежащее регистрации в государственных органах, появляется с момента их регистрации. Эта регистрация осуществляется на основании появления записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Существует также норма, по которой процесс регистрации возникновения, изменения или прекращения права на имущество в многоэтажном здании переносится и на права общей долевой собственности, к которой относится и земельный участок (в едином государственном реестре прав на недвижимость указывается, что для регистрации долевой собственности не обязательно указывать размер доли, так как он может быть и не указан в предоставленных документах).

В качестве создания базы для определения земельных платежей (налог и арендная плата) служит кадастровая стоимость. Важным событием станет появление возможности уплаты земельного налога собственниками квартир в многоэтажном здании. Во-первых, эта процедура появится впервые, так как до этого земельного налога на придомовые территории не было. Во-вторых, появиться большая проблема в создании базы налогоплательщиков за придомовые территории, а также сам процесс расчета земельного налога. И в-третьих, возникает такая ситуация, когда одни собственники оформили документы на земельный участок, т.е. прошли регистрацию в государственных органах, и будут платить земельный налог, а те кто не стал оформлять документы должны будут брать этот земельный участок в аренду, так как в РФ предусмотрено в любом случае платное пользование землей.

В любом случае, для органов налогообложения предстоит выполнить очень большой объем работ по начислению налоговых платежей, так как это можно представить по количеству населенных пунктов в стране с учетом

четырнадцать видов функционального использования земельных участков. Необходимо объективное понимание того, что наступила тенденция платного рыночного землепользования на территории РФ.

В многоэтажном здании помимо собственников жилых помещений могут находиться юридические лица, которые уплачивают налог в соответствии отношения доли земельного участка к доли площади помещения, находящейся в собственности юридического лица, и помещения, которые находятся в муниципальной собственности, с которых не взимается земельный налог, так как у этих помещений отсутствует налогоплательщик.

Одной из особенностей развития земельного законодательства становится слияние правового режима использования земельных участков и многоэтажных зданий как единого объекта недвижимости с точки зрения налогообложения и сделок с собственностью (это подтверждается Земельным кодексом, по которому все объекты, прочно связанные с землей, следуют судьбе земельного участка).

В соответствии с постановлением Правительства РФ № 105 «Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений» от 02.02.1996 г. принято, что в состав единого объекта недвижимости не следует включать территории, занятые «транспортными и инженерными коммуникациям и территорией общественного пользования при уже сложившейся застройке города. Для всех типов застройки в границы земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко всем объектам социальной, инженерно-транспортной инфраструктуры. Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, осям внутренних проездов, другим границам, предусмотренным градостроительной документацией» [3]. На территории уже сложившейся застройки размеры земельных участков устанавливаются по фактическому землепользованию и градостроительным нормативам на тот период времени. При оформлении единого объекта недвижимости уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми должен быть беспрепятственный доступ к объектам общего пользования (проездам) и представителям служб по эксплуатации объектов инфраструктуры.

Управление многоквартирным домом, куда входят жилые и нежилые помещения и придомовой земельный участок, становится все сложнее с увеличением количества собственников и поэтому необходимо учитывать такие факторы как экономические, технические и социально-правовые. Собственники помещений могут на свое усмотрение содержать имущество и когда здания будет находится в аварийном состоянии, оно подлежит сносу. Неблагоприятное отношение со стороны собственников к своему имуществу приведет к снижению рыночной стоимости всего дома. С другой стороны, бывают случаи по отказу со стороны местных органов самоуправле-

ния по выполнению своих полномочий по содержанию жилого фонда в нормальном состоянии перед передачей его собственникам будущих кондоминиумов. Получив в собственность имущество с очень большим физическим износом, либо в ветхом состоянии люди будут вынуждены уже за свой счет восстанавливать всю инфраструктуру.

На мой взгляд, одной из целей этой жилищно-коммунальной реформы является создание заинтересованности собственников имущества в создании благоустроенного и комфортного жилья, поэтому методы и результаты управления должны стимулировать действия собственников единого объекта недвижимости.

4.2. Правовое регулирование управления кондоминиумом

Общая цель единого объекта недвижимости заключается в том, что собственники многоэтажного дома заинтересованы владеть отдельными помещениями, находящиеся у них в собственности, а также пользоваться и распоряжаться общим долевым имуществом. Единый объект недвижимости состоит из общего имущества и жилых и не жилых помещений. Под общим имуществом понимается лифты (лифтовые шахты), межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы и электрическое или сантехническое оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения и другие объекты, которые необходимы для эксплуатации недвижимого имущества собственниками. Поэтому, наблюдается общая заинтересованность в поддержании общего долевого имущества в технически исправном состоянии, как многоэтажного дома так и прилегающей территории с подземными коммуникациями. На основе ст. 209 ГК РФ собственник долевой собственности в кондоминиуме может выполнять любые действия, которые не противоречили бы закону и не нарушали при этом права других собственников долевой собственности. На общем собрании, либо путем анкетирования собственники кондоминиума должны решить – каким способом они будут управлять многоэтажным зданием (рисунок 8). На сегодняшний день выделяют несколько вариантов управления единым объектом недвижимости:

- ✓ непосредственное или личное управление единым объектом недвижимости при небольшой территории;
- ✓ управление осуществляет управляющий или службы жилищно-коммунальных услуг органов местного самоуправления;
- ✓ создание собственниками единым объектом недвижимости товарищества собственников жилья для управления домом по своему усмотрению или путем заключения договора по их обслуживанию со службами коммунального хозяйства;
- ✓ другие способы управления, утвержденные субъектами РФ.

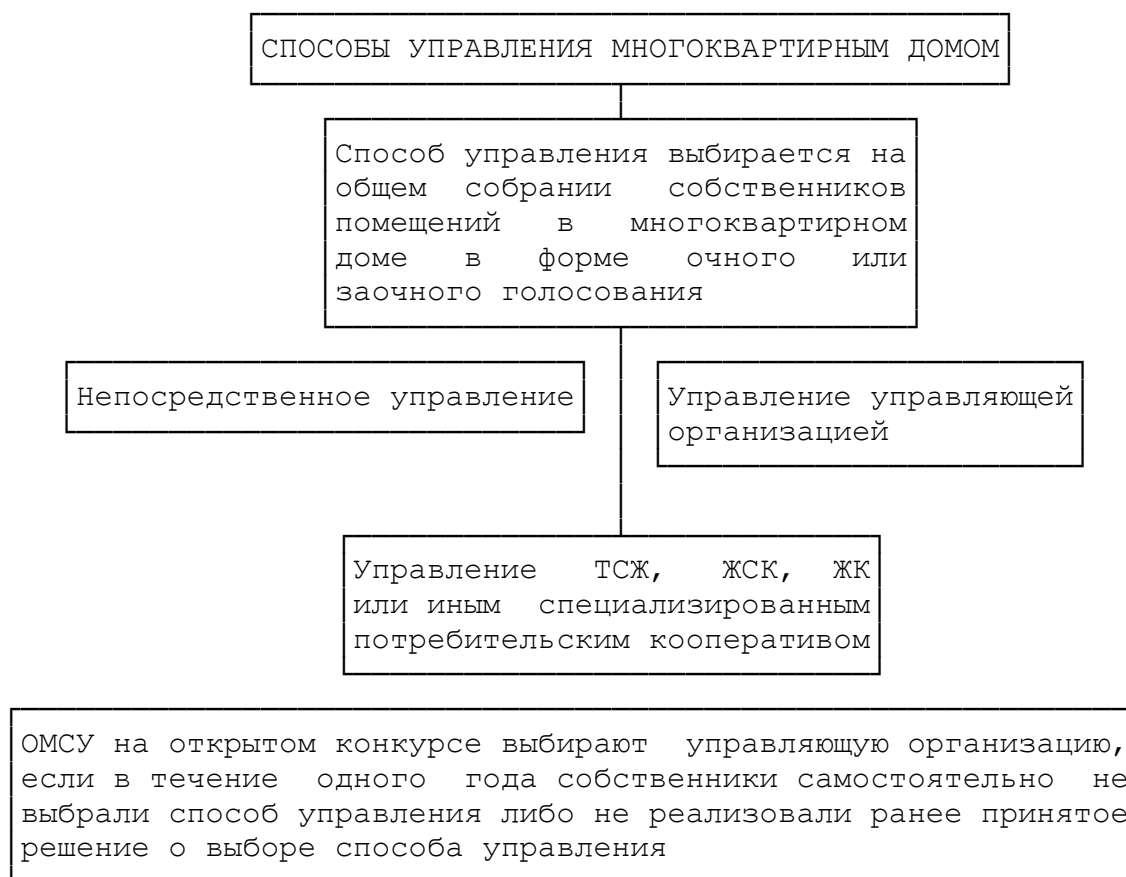


Рис. 8. Управление многоквартирными домами

Возможность управлять общей долевой собственностью вытекает из самого права собственности и в целом весь коллектив имеет полные права на управление своего единого объекта недвижимости, т.е. в основу главного принципа управления положено непосредственное право каждого домовладельца.

При непосредственном управлении каждому собственнику единого объекта недвижимости приходится решать все проблемы, включая даже самые незначительные, такие как выбор дворников и организаций, которые будут их обслуживать и затем заключаются договора: один договор от лиц всех жильцов с физическим лицом (например, дворником) и непосредственно личный договор каждого собственника с коммунальной службой по обслуживанию жилья (при этом каждый собственник должен поставить индивидуальные счетчики на электричество, воду). В случае неуплаты за предоставленные услуги каким-либо собственником поставщик услуг не сможет прекратить поставки услуг, так как это будет нарушать заключенные с другими собственниками договора. В данной ситуации собственнику кондоминиума предстоит заботиться не только о собственном помещении, но и об общей собственности, такой как детская площадка, лифт или лестничная площадка.

В случае, если управление осуществляет управляющий или службы жилищно-коммунальных услуг органов местного самоуправления, то за определенную плату они занимаются ведением всего комплекса хозяйства, т.е. в их обязанности входит заключение договоров с поставщиками коммунальных служб от лица всех жильцов и устанавливать цены на период заключения договоров. Не реже чем раз в год собираются все собственники кондоминиума и обсуждают все стороны договора с управляющей стороной и принимают решение – продлевать ли этот договор еще или искать нового управляющего. Также в этом договоре указаны тарифы на все услуги, которые управляющий будет оказывать жильцам. В качестве дополнительных услуг могут быть предложены работы по улучшению комфорта для жильцов. Управляющая компания может сдавать в аренду стены дома под наружную рекламу, а также нежилые помещения и все полученные средства будут потрачены на дополнительное благоустройство территории или самого дома.

Товарищество собственников жилья представляет собой некоммерческую организацию, которая представляет интересы жильцов и зарегистрирована как юридическое лицо. Решение об образовании товарищества собственников жилья принимается на общем голосовании, где решение может быть принято, если «за» проголосовало 51% и на самом первом собрании создается устав товарищества собственников жилья, председатель и инициативные группы. В дальнейшем для принятия каких-либо решений уже достаточно будет 11% голосов. Основные плюсы товарищества собственников жилья заключаются в том, что собственники кондоминиума решают сами, что необходимо сделать для улучшения жилья в соответствии со своими доходами, при этом все оплаченные платежи накапливаются на расчетном счете и могут быть потрачены исключительно на обслуживание данного дома. Это в первую очередь понимает само правление товарищества собственников жилья, так оно само проживает в данном доме. Такого отношения от управляющих компаний по отношению к домам, которые они обслуживают, как правило, не бывает. Также сами собственники между собой могут решить за счет чего можно сэкономить? Для пополнения расчетного счета помимо коммунальных платежей, собственники кондоминиума могут искать арендаторов, которым могут сдавать как придомовую территорию, так и стены и крыши под размещение рекламных объявлений в виде щитов. Некоторые работы можно предложить делать жильцам, чей доход очень маленький, на договорных условиях, тем самым они этой работой смогут компенсировать часть коммунальных платежей. Многие товарищества собственников жилья в домах ставят общедомовые счетчики на воду и электроэнергию, чтобы не переплачивать коммунальным службам за неиспользованные услуги. Являясь юридическим лицом, товариществу собственников жилья гораздо легче заключать договоры по обслуживанию дома и соответ-

ственно, спрашивать за конечный результат по сравнению с простым физическим лицом. С другой стороны, в возможных конфликтных ситуациях гораздо проще разбираться с юридическим лицом. Это относится к коммунальным службам и налоговым органам.

Каждый собственник единого объекта недвижимости должен знать долю в праве общей долевой собственности в многоквартирном доме. Это ему необходимо при голосовании на общем собрании, так как количество голосов зависит от величины этой доли. Долю каждого собственника будет рассчитывать налоговый орган, чтобы уведомить физические лица о величине уплаты земельного налога. Если в многоквартирном доме находится юридическое лицо, то величину своей доли и соответственно земельный налог, оно должно рассчитать самостоятельно. Если на территории многоквартирного дома имеются подземные гаражи, а они выступают как отдельные объекты недвижимости, то собственники могут участвовать в голосовании в расчете своей доли в виде подземного гаража наравне с собственниками жилых и нежилых помещений. В соответствии с нормой, указанной в письме от 17.05.2007 № 03-05-05-02/33 Минфином РФ, налоговая ставка в размере 0,3% на помещения, переведенные из жилого фонда в нежилой, нежилые помещения, а также подземные гаражи не применяется.

Возникают ситуации, когда часть собственников жилых помещений отказывается вступать в товарищество собственников жилья, и поэтому там могут существовать два общих собрания. Следовательно, собрание товарищества собственников жилья не имеет право обсуждать и принимать решение по вопросам, которые могут затрагивать интересы других лиц, не вступивших в товарищество собственников жилья. К таким вопросам могут относиться принятие решений о сдаче или передаче части прав на имущество товарищества собственников жилья другим лицам, предоставлении сервитутов, установление ограничений на эксплуатацию общего имущества кондоминиума, о строительстве, ремонте или реконструкции сооружений, входящих в кондоминиум. В случае, когда нет конкретных договоренностей по управлению территорией кондоминиума между товариществом собственников жилья и лицами, которые не вступили в товарищество, процесс эксплуатации общего имущества не будет зависеть от членства в товариществе, а будет определяться только площадью помещений, находящихся в собственности собственников. Поэтому возникает необходимость образования такого социально-правового и экономического механизма по управлению общим имуществом, который позволял бы установить определенный паритет сторон между меньшинством домовладельцев и большинством их.

В большинстве случаев доля в долевой собственности соответствует доле значимости в управлении единым объектом недвижимости, а также соответствует величине расходов по эксплуатации общего имущества многоэтажного здания. Величина доли в общем имуществе единого объекта недвижимости может стимулировать повышенный интерес в эксплуатации и

бережном отношении к общему имуществу, так как если возникнет потребность проведения ремонта или других мероприятий по улучшению состояния многоэтажного здания, то собственнику, у которого большая доля общей долевой собственности, придется платить больше, чем у которого она меньше. Внутри многоэтажного дома существуют свои субкондоминиумы, которые представляют собой подъезды с межквартирными лестничными площадками и лестницами для обслуживания только тех квартир, которые расположены внутри этого подъезда. Поэтому, принятие решений по таким вопросам, как установка домофона, уборка в подъезде и другое в пределах субкондоминиума решается среди тех домовладельцев, которые там проживают. Если приобретается имущество для субкондоминиума, например, установка входной двери в подъезд, то в соответствии с законом имущество, которое обслуживает более одного помещения, должно находиться в общей долевой собственности всего кондоминиума, и поэтому, все собственники кондоминиума должны будут понести соответствующие затраты по установке и покупке входной двери в соответствии со своими долями в общем имуществе. В большинстве случаев на практике все расходы ложатся на тех, кто непосредственно будет этим пользоваться, хотя все проводимые улучшения многоэтажного здания будут переходить в общую долевую собственность кондоминиума. Выбранное правление на общем собрании товарищества собственников жилья имеет право представлять расчеты за начисленный земельный налог на всю территорию под кондоминиумом, а также производить сбор денежных средств с каждого собственника кондоминиума пропорционально доле в общем долевом имуществе.

Субъектами права в многоквартирных домах могут выступать как обычные юридические лица и граждане, так и публично-правовые собственники. Большинство помещений в многоквартирном доме предназначено для проживания граждан, а юридическим лицам отводятся нежилые помещения на первых этажах, либо подвалы с условием, чтобы не нарушались права и интересы собственников кондоминиума или жилые помещения с целью коммерческого найма другим лицам. В собственности муниципальных властей все еще находится достаточно большая доля жилых помещений в многоквартирных домах, которая образуется в результате неприватизированного жилья и помещений, которые находятся в публично-правовом статусе. Предоставляя земельный участок из баланса городских земель, а также возможность подсоединения к местным существующим коммуникациям (водопровод, электричество, газопровод и канализация) местные органы самоуправления (публично-правовой собственник) получали право собственности на часть квартир или других помещений. Другими словами, органы местного самоуправления становились соинвесторами в строительстве многоэтажного дома, но имели преимущественный статус, поскольку они сами определяли величину своего взноса в виде предоставляемого земельного

участка под строительство с коммуникациями. Поэтому обычным гражданам, которые принимают участие в долевым строительстве многоэтажного дома, приходится оплачивать как за свою непосредственную собственность (квартиру), так и за часть помещений в доме, которые отойдут местным органам самоуправления и за долю от общей долевой собственности помещений органов местного самоуправления. Как следствие, произошло повышение цен на рынке первичного жилья и, тем самым, уменьшив платежеспособный спрос населения. Полученные квартиры органы местного самоуправления передают их гражданам, которые остро нуждаются в улучшении условий проживания из-за ветхого или аварийного жилья. Создавалась ситуация, когда в новый дом вместе с гражданами, которые смогли оплатить полностью свое жилье, заселялись граждане, которые получали квартиру по договору социального найма с возможностью ее приватизации. В результате чего только часть собственников помещений в многоквартирном доме, которые приобрели самостоятельно помещения, имеют уровень доходов, позволяющий расходовать средства на содержание и эксплуатацию общего имущества кондоминиума. Все это приводит к возникновению конфликтных ситуаций, о чем свидетельствует судебная практика, по которой виден рост числа исков товариществ собственников жилья к своим членам по поводу неуплаты денежных средств за коммунальные платежи и благоустройство придомовой территории.

Основным моментом Федерального закона «О товариществах собственников жилья» является создание стереотипа мышления людей, как собственников жилья, которые будут активно участвовать в управлении и благоустройстве придомовых своих территорий, а также быть равными партнерами со службами коммунального хозяйства.

4.3. Определение норм земельных участков при создании единого объекта недвижимости, расположенных в многоэтажных домах жилой застройки, на примере Центрального и Коминтерновского районов городского округа город Воронеж

Значительное внимание уделяется законодателями в определении налоговой базы применительно к общей собственности на земельный участок под многоэтажным домом. По пункту 1 статьи 392 Налогового кодекса РФ устанавливается налоговая база в отношении земельных участков, которые находятся в общей долевой собственности, для каждого собственника данного земельного участка, пропорционально его доле в общей долевой собственности.

Земельные участки, занятые сооружениями, подлежат обложению земельным налогом в том же порядке, что и не занятые постройками земельные участки. В соответствии со статьей 394 Налогового кодекса РФ органы местного самоуправления вправе устанавливать дифференцированные ставки земельного налога в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка, но в пределах, ограниченных пунктом 1 этой статьи. Ключевым моментом является то, что Налоговый кодекс РФ не допускает установление дифференцированных налоговых ставок земельного налога в зависимости от категории плательщика или вида его деятельности, а только в зависимости от категории земли и (или) разрешенного использования земельного участка. Решения органов местного самоуправления должны исполняться только в части, не противоречащей федеральному законодательству.

По решению Воронежской городской Думы от 07.10.2005 N 162-II "О введении в действие земельного налога на территории городского округа город Воронеж" статьей 3 решения установлены дифференцированные ставки земельного налога по разным видам земель структурированными в зависимости от вида разрешенного функционального использования земельных участков: в отношении земельных участков, занятых под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки (за исключением доли вправе на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду) 0%. На территории РФ эта дифференциальная ставка земельного налога в отношении земельных участков, занятых под жилыми домами многоэтажной и повышенной этажности застройки не должна превышать 0,3%.

Общая сумма налоговых отчислений, взимаемая с территории, закрепленной за многоэтажным домом, будет складываться из величины дифференцированной ставки земельного налога, коэффициента использования земельного участка по времени, определяемый отношением количества месяцев владения участком к 12 (количество месяцев в календарном году), кадастровой стоимости земельного участка и размера самого придомового земельного участка. В процессе образования кондоминиума как единого имущественного комплекса, а также более эффективного и рационального использования городских земель с целью конкретизации учета городских земель для целей налогообложения проводится расчет и закрепление на местности нормативных размеров земельных участков при многоэтажных домах. В основу определения нормативных размеров земельных участков складываются удельные показатели для зданий различной этажности на основе градостроительных материалов в разные периоды времени строительства многоэтажных домов (табл. 8).

Нормативный размер земельного участка рассчитывается по формуле

$$S_{\text{норм.к}} = S_{\text{к}} \cdot Y_{\text{зд}}, \quad (3.1)$$

где $S_{\text{норм.к}}$ – нормативный размер земельного участка;

$S_{\text{к}}$ – общая площадь жилого помещения в многоэтажном доме;

$U_{\text{з.д}}$ – удельный показатель земельной доли, характерный для разной этажности.

Т а б л и ц а 8

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 кв.м общей площади жилых помещений для зданий разной этажности

Год	Этажность													
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20
1957 г.	2,84	2,0	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	-	-	-	-	-	-	-
1967 г.	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,3	1,21	1,04	-	-	-	-	-	-
1975 г.	2,3	1,8	1,59	1,36	1,21	1,15	1,1	0,98	0,94	-	-	-	-	-
1989 г.	не менее 0,92													

Удельный показатель земельной доли учитывает регламентирующие нормативы, к которым относятся: непосредственно сама территория под многоэтажным зданием, все пешеходные дороги и проезды, площадки для временной парковки автотранспорта, площадка для игр детей и отдыха, а также зеленые насаждения. Помимо этого в состав кондоминиума входит придомовая территория, необходимая для обслуживания и эксплуатации многоэтажного дома, куда входят все подземные коммуникации (табл. 9).

Т а б л и ц а 9

Виды инженерных коммуникаций

Инженерные сети	Расстояния, м от сетей до фундамента здания
Водопровод	5
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3
Тепловые сети от оболочки бесканальной прокладки	5
Кабели силовых всех напряжений и кабели связи	0,6
Наружные пневмомусоропроводы	2

В качестве примера расчета нормативного размера земельного участка рассмотрим три варианта.

В первом варианте многоэтажные здания располагаются в Центральном районе городского округа город Воронеж по улице Березовой рощи 4 и 6 (рис. 6), во втором земельный участок с многоэтажным домом расположен в Коминтерновском районе городского округа город Воронеж по адресу ул. Бульвар победы 15а (рис. 7), и в третьем варианте – земельный участок с многоэтажным домом в Центральном районе по адресу ул. Карла Маркса 45 (рис. 8). Исходя из данных вышестоящей таблицы, характеризующей расстояния от фундамента здания до соответствующих коммуникационных сетей, были картографически рассчитаны по планшетам 1:500 площади земельных участков, которые необходимы для обслуживания и эксплуатации

многоэтажных зданий, а также комфортного проживания граждан на данной территории.

Для земельного участка по ул. Березовая роща 4 площадь составляет 3490 кв.м, ул. Березовой рощи 6 – 3577 кв.м, ул. Бульвара Победы 4897 кв.м и ул. Карла Маркса 2639 кв.м.

Исходя их формулы расчета величины нормативного земельного участка (3.1), рассчитан удельный показатель земельной доли, который будет соответствовать для данных земельных участков в уже сложившемся застроенном районе: для земельного участка по ул. Березовая роща 4 он составляет 1,29, ул. Березовой рощи 6 1,22, ул. Бульвара Победы 0,61 и ул. Карла Маркса 0,43.

Анализируя полученные сведения, можно сделать вывод о том, что удельный показатель по СНИПу должен пересматриваться для каждого земельного участка, так как в уже сложившейся застройке территории города изменение размеров земельного участка, закрепленного за многоэтажным домом, практически невозможно из-за отсутствия невостребованных территорий (табл. 10).

Величина плотности жилой застройки в центральных частях города и на периферии отличаются в центральной части она гораздо выше и там наблюдается уменьшение удельного показателя земельной доли в 2,5 раза и больше.

Т а б л и ц а 1 0

Расчет земельного участка под единым объектом недвижимости

№ п/п	Адрес	Площадь фактическая, кв.м	Нормативная площадь по СНИПу, кв.м	Разница, кв.м
1	2	3	4	5
1	ул. Березовая роща 4	3490	2489	+1001
2	ул. Березовая роща 6	3577	2697	+880
3	ул. Бульвар победы 15а	4897	7386	-2489
4	ул. Карла Маркса 45	2639	5646	-3007

Экономическая эффективность данного предложения хорошо видна в разнице при расчете общего земельного налога, приходящегося на каждый земельный участок в кондоминиуме (табл. 11).

Т а б л и ц а 1 1

Расчет земельного налога под единым объектом недвижимости

№ п/п	Адрес	Земельный налог фактический, руб.	Земельный налог по СНИПу, руб.	Разница, руб.
1	2	3	4	5
1	ул. Березовая роща 4	80578,69	57467,15	+23111,54
2	ул. Березовая роща 6	82587,39	62269,55	+20317,84
3	ул. Бульвар победы 15а	106299,5	160328,4	-54028,9
4	ул. Карла Маркса 45	72460,58	155025,6	-82565,02

При использовании данного способа расчета земельного налога под территорией многоэтажных домов с прилегающей территорией мы можем более сбалансировано произвести расчет земельных платежей на территории города, при этом будут учтены все особенности размеров земельных участков.

Собственники единого объекта недвижимости в праве на свое усмотрение совместно распоряжаться общим долевым имуществом.

Рассмотрим экономическую эффективность от такой деятельности на примере сдачи в аренду подвальных помещений (например, для расположения там тренажерного зала) (на территории г. Воронежа средняя стоимость аренды подвальных помещений составляет 350–380 рублей за квадратный метр в месяц) и придомовых территорий под наружную рекламу. Наружная реклама имеет сильное влияние на сознание людей и направленность на аудиторию с достатком выше среднего. Она помогает создавать и успешно продвигать на рынке новые бренды, товары и услуги. В 2004 году наружная реклама занимает второе место, после телевидения, хотя, ее относят к дополнительным средствам рекламы. Однако, нельзя не обратить внимание на то, что для некоторых компаний наружная реклама является единственным способом продвижения.

В г. Воронеже стоимость аренды рекламного щита 3 x 6 м, (билборд – это отдельно стоящая конструкция (ширина рекламного поля 6 метров, высота 3 метра) составляет в среднем 16675 рублей в месяц. Большинство щитов имеют внешнюю подсветку, что обеспечивает отличную видимость рекламного плаката в темное время суток.

Средняя стоимость аренды брендмауэра (вид наружной рекламы, размещаемая на стенах зданий) составляет 300 рублей квадратный метр в месяц. У этого вида наружной рекламы нет определенных стандартов, размеры брендмауэрного панно обуславливаются лишь шириной и высотой глухой стены здания. Брендмауэр – один из самых эффективных наружных рекламных носителей. Основные преимущества брендмауэров:

- 1) широкая зона видимости рекламного поля брендмауэра;
- 2) эффективное продвижение не только бренда (имиджа), но и отдельного продукта рынка;
- 3) превосходство перед другими наружными рекламоносителями за счет размера информационного поля.

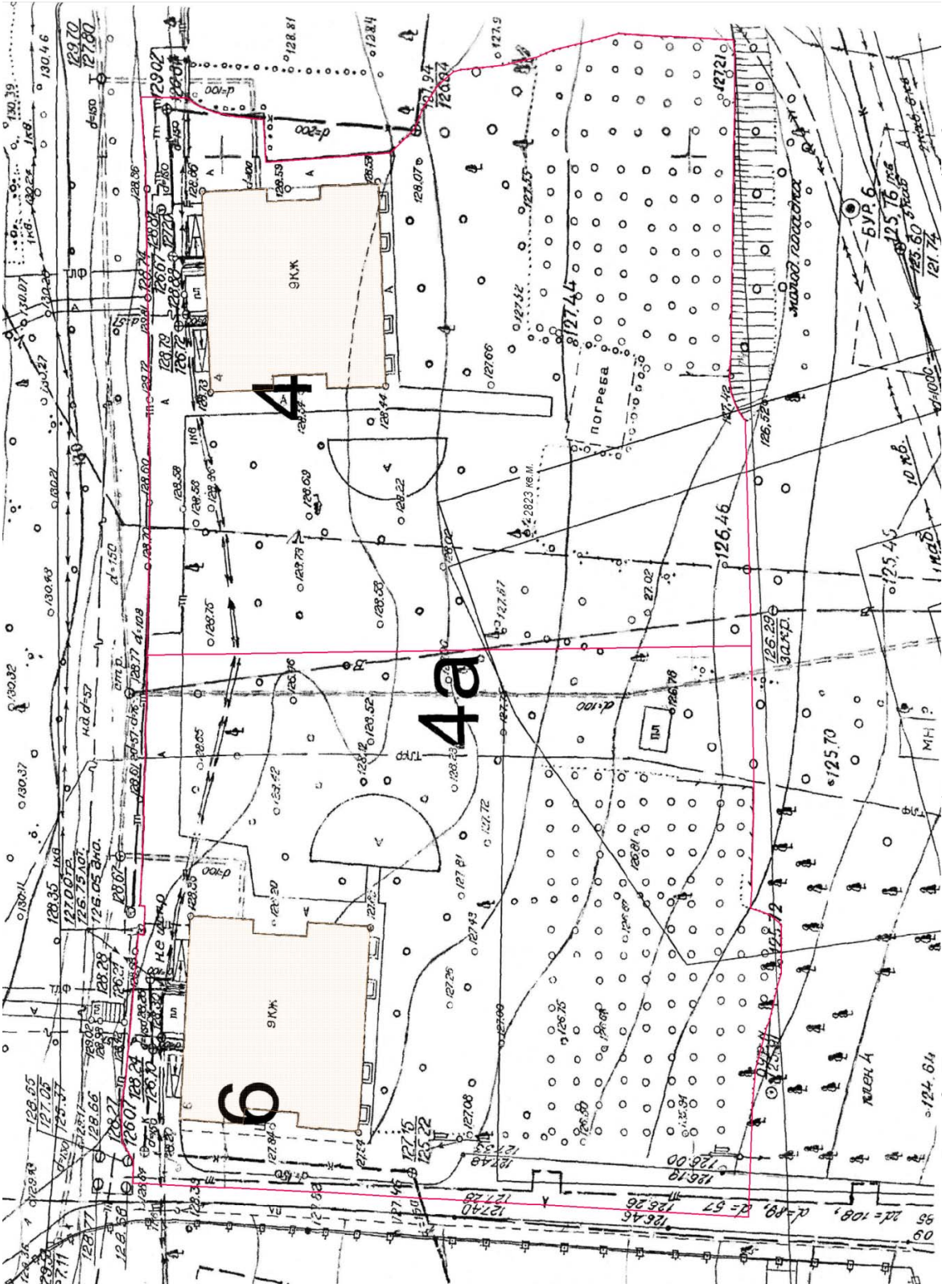


Рис. 9. Территория единого объекта недвижимости по адресу ул. Березовая роща 4 и 6

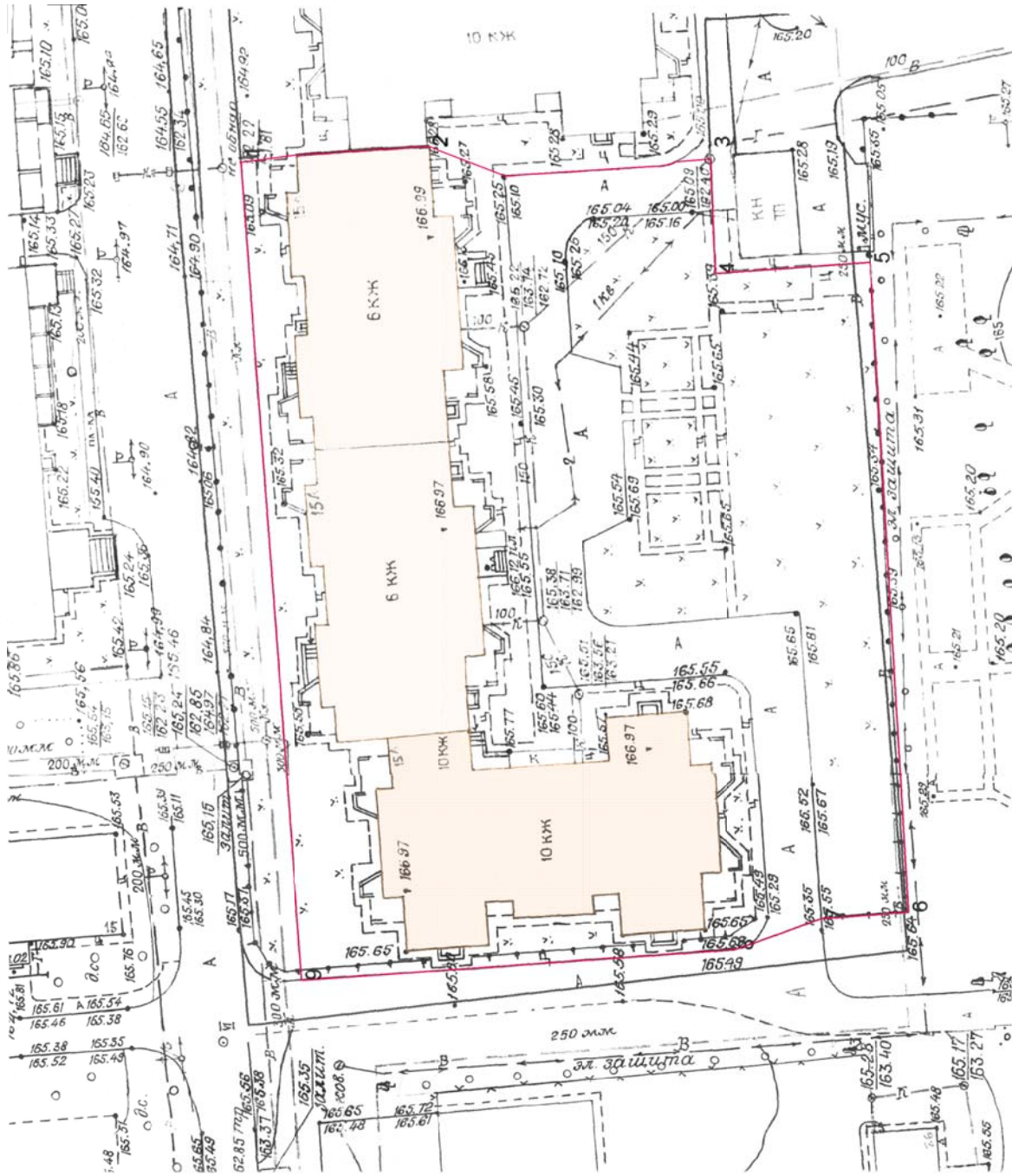


Рис.10. Территория единого объекта недвижимости по адресу ул. Бульвар победы 15а

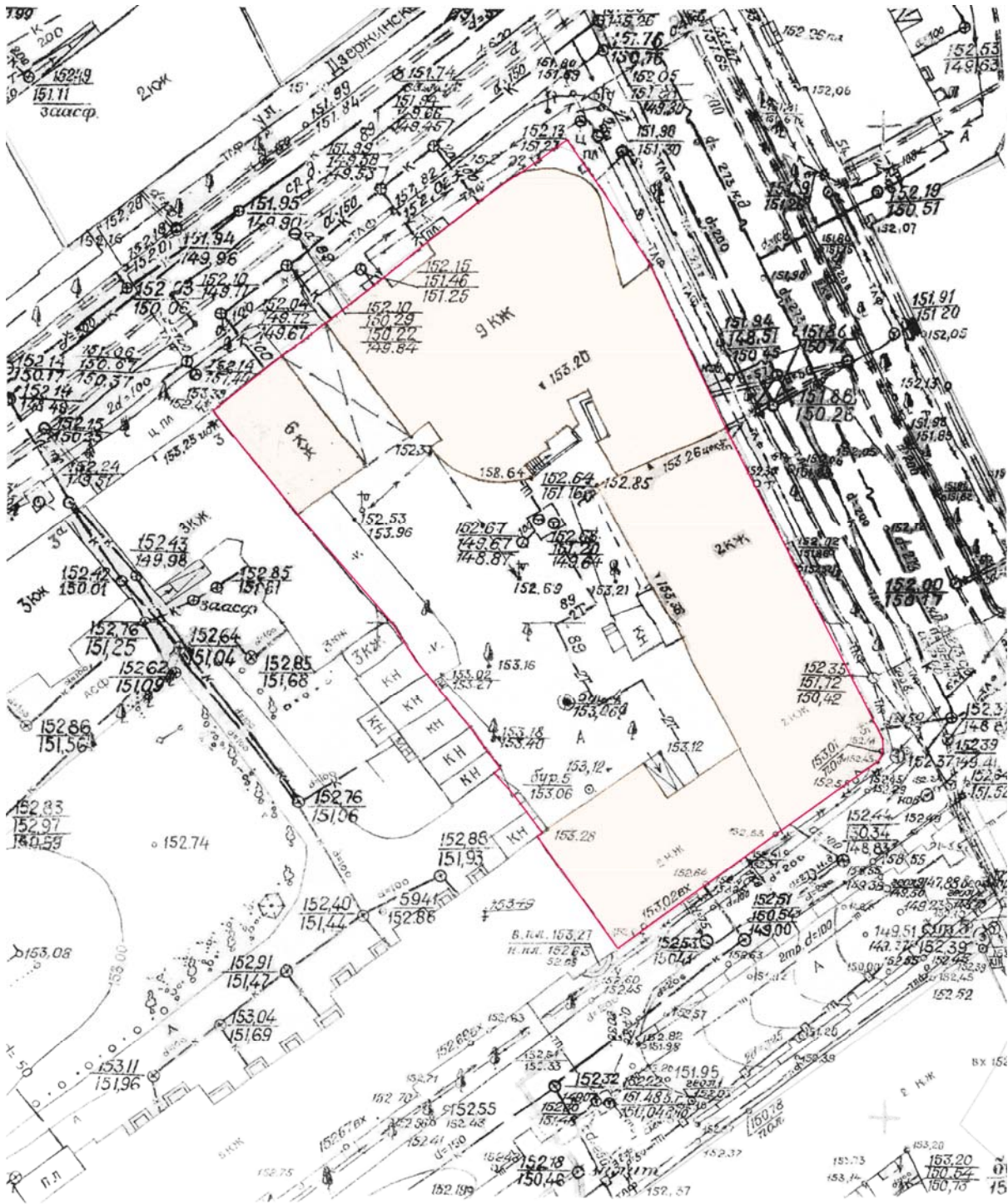


Рис. 11. Территория единого объекта недвижимости по адресу ул. Карла Маркса 45

Предположим, что собственники единого объекта недвижимости сдают в аренду 50% подвальных помещений, стену здания под размещение бренд-мауэра размером 10 × 10 м и территорию под размещение рекламного щита 3 × 6 м. Рассчитаем доход от этих действий собственников в табл. 12.

Исходя из полученных результатов, мы можем видеть экономическую эффективность от деятельности граждан на территории единого объекта недвижимости (табл. 13).

Т а б л и ц а 1 2

Доход деятельности владельцев многоэтажного жилого дома

Адрес	Площадь подвала, кв.м (50%)	Стоимость аренды подвала, кв.м/руб.	Аренда подвала в месяц, руб.	Аренда территории под рекламный щит в месяц, руб.	Аренда стены дома размером 10×10 м в месяц, руб.	Доход деятельности за год, руб.
1	2	3	4	5	6	7
ул. Березовая роща, 4	151	360	54360	16675	30000	1212420
ул. Березовая роща, 6	163	360	58680	16675	30000	1264260
ул. Бульвар победы, 15а	750	360	270000	16675	30000	3800100
ул. Карла Маркса, 45	807	360	290520	16675	30000	4046340

Анализируя полученные результаты, можно сделать вывод, что экономически выверенная политика использования владельцами единого объекта недвижимости может приносить существенный доход, который может быть направлен на текущий и капитальный ремонт здания и благоустройство придомовой территории.

Т а б л и ц а 1 3

Экономическая эффективность деятельности граждан

Адрес	Земельный налог фактический, руб.	Доход от экономической деятельности за год, руб.	Экономическая эффективность, руб.
1	2	3	4
ул. Березовая роща, 4	80578,69	1212420	1131841,31
ул. Березовая роща, 6	82587,39	1264260	1181672,61
ул. Бульвар победы, 15а	106299,5	3800100	3693800,5
ул. К. Маркса, 45	72460,58	4046340	3973879,42

В процессе качественного и рационального использования территории города особую роль выполняет землеустройство, которое выражено как посредством набора инструментов и механизмов по эксплуатации земли с учетом юридической составляющей, так и научного подхода при изучении данного вопроса.

Государство как участник имущественных отношений не может ставить своей основной целью только получение доходов от принадлежащего ему недвижимого имущества. Политика государства должна быть направлена на достижение основной цели, закрепленной в Конституции: создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека. Из этого следует, что получать доходы от пользования государственным имуществом государство должно лишь в той мере, в какой это способствует повышению благосостояния его граждан.

Реализуемая государством стратегия регулирования земельно-имущественного комплекса должна обеспечивать поступление доходов, используемых в интересах самого государства и направляемых на улучшение благосостояния его граждан. Применительно к органам государственной власти цель регулирования заключается в формировании доходной части бюджета и создание на этой основе условий для экономического развития территорий, на которые распространяются полномочия этих органов.

Однако государство выступает не только собственником преобладающей части земельных ресурсов, но и выразителем общественных интересов, связанных с рациональным использованием земельного фонда. В этом качестве его целеполагающая функция состоит в нормативном обеспечении и правовом регулировании земельных отношений всех владельцев и пользователей земли, а непосредственная цель синтезируется из блока решаемых задач. Важнейшие из них следующие:

- рациональное использование и охрана земли как природного социального и хозяйственного объектов;
- сохранение и улучшение экологического состояния территорий;
- создание юридических, экономических и организационных предпосылок для равноправного функционирования всех форм собственности, владения и пользования землей и форм хозяйствования;
- ограничение деятельности владельцев и пользователей земли, наносящий ущерб безопасности страны, противоречащий ее стратегическим задачам или ущемляющий законные права других лиц;
- наделение правомочиями субъектов РФ и органов местного самоуправления по регулированию земельных отношений на своих территориях.

На уровне субъектов РФ и муниципальном уровне решаются по существу те же задачи государственного регулирования в объеме делегированных на эти уровни правомочий, с учетом местной специфики земельно-имущественных отношений, получавших правовую регламентацию, а также с учетом социально-экономических, демографических, культурно-исторических и друга, особенностей территорий и проживающего там населения.

Земельно-имущественный комплекс выступает управляемой системой в сфере регулирования земельных отношений.

Необходимость рационализации использования земель в крупном городе заставляет проанализировать условия и принципы регулирования земельно-имущественных отношений.

Выводы по 4-й главе

Происходящие изменения в социально-экономической жизни общества Российской Федерации требуют создания новых и усовершенствования существующих подходов к формированию и реализации государственной политики в сфере управления земельно-имущественным комплексом крупного города. В соответствии с Конституцией Российской Федерации каждый субъект собственности имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Для граждан и юридических лиц основной целью такой деятельности, как правило, является улучшение условий существования и получение стабильно высоких доходов от использования принадлежащего им имущества. В противоположность этому цели государства по использованию недвижимого имущества, а также способы достижения этих целей затрагивают интересы всех членов общества, по крайней мере, населения территорий, на которые распространяются управленческие решения.

Города вносят значительный вклад в политическое, экономическое, социальное и культурное развитие любой страны. Эффективность развития крупных городов на принципах самофинансирования с четко определенными целями и стратегией регулирования отношений в земельно-имущественном комплексе доказана мировой практикой. Вместе с тем это направление работы связано с учетом особенностей самого земельно-имущественного комплекса крупного города и решением ряда вопросов, без которых организовать рациональное платное использование городских территориальных ресурсов крайне затруднительно.

С учетом указанных особенностей сформированная система регулирования земельно-имущественного комплекса крупного города должна быть направлена на реализацию основных функций городской земельной политики.

ВЫВОДЫ

1. Процесс формирования оптимального и экономически обоснованного размера земельного участка позволяет решить вопросы, связанные с закреплением придомового земельного участка за многоэтажным жилым домом, в ходе которого будут устранены все земельные споры, связанные с владением и использованием земельным участком.

2. Результаты исследования позволяют сформировать оптимальную налогооблагаемую базу, которая будет отражать фактическое использование земельного участка. Это отчетливо видно на примере ул. Карла Маркса д. 45, где размер налоговых платежей будет уменьшен с 155025,6 руб. до 72460,58 руб. за фактически используемую территорию.

3. При использовании данного способа расчета земельного налога под территорией многоэтажных домов с прилегающей территорией можно более сбалансировано произвести расчет земельных платежей на территории города с учетом всех особенностей размеров земельных участков в центральной и периферийной частях города. С учетом уже сложившейся застройки территории города по адресу ул. Карла Маркса д. 45 площадь прилегающего земельного участка составит 2639 кв.м вместо 5646 кв.м.

4. Введение земельного налога на земли под многоэтажными жилыми домами заставит жителей домов более эффективно и рационально использовать данную территорию путем сдачи помещений и прилегающей придомовой территории в аренду с последующей уплатой земельного налога с учетом этих денежных поступлений. При начислении земельного налога по адресу ул. Карла Маркса д. 45 в сумме 72460,58 руб. экономическая эффективность от использования данной территории с учетом уплаты земельного налога составит 3973879,4 руб.

В результате повсеместной приватизации жилищного фонда страны образовалась новая категория, к которой принадлежат все слои общества – собственники жилья, а также собственники нежилых помещений, находящиеся в многоэтажных домах. В связи с этим складываются непростые отношения, возникающие в результате управления земельно-имущественным комплексом: содержание, использование и улучшение объектов права собственности. В условиях развития жилищно-коммунальной реформы в направлении увеличения ответственности собственников жилых помещений по управлению, содержанию и функционированию жилья.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации [Текст]: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года. – М.: Юрид. лит., 1993. – 64 с.
2. Российская Федерация. Законы. Бюджетный кодекс Российской Федерации [Текст]: федер. закон РФ от 30.07.1998, №145 // Полный сборник кодексов Российской Федерации с изменением и дополнением на 1 августа 2005 года. – М.: Эксмо, 2005. – С.991– 1046.
3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 29.12.2004, № 190 [по сост. на 1.01.2007]. – М.: Омега – Л , 2007.
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Текст]: федер. закон от 25.10.2001, №136 [последняя редакция]. – М.: Юрайт, 2008. – 88 с. – (Правовая библиотека).
5. РСФСР. Законы. Земельный кодекс [Текст]: закон РСФСР от 25.04.1991 // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР. – 1991. – №22.
6. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации [Текст]: федер. закон РФ от 31.07.1998, №146// Полный сборник кодексов Российской Федерации с изменением и дополнением на 1 августа 2005 года. – М.: Эксмо, 2005. – С.498 – 684.
7. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Текст]: федеральный закон от 25.07.1998, №135 // Собрание законодательства Российской Федерации . – 1998. – №31.
8. Российская Федерация. Президент. Указы. О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий [Текст]: указ Президента РФ от 25.03.1993, №301// Ведомости Совета народных депутатов РФ. – 1992. – №14.
9. Российская Федерация. Президент. Послание Президенту Федеральному Собранию РФ от 26 мая 2004 г. [Текст] // Российская газета . – 2004. – 26 мая.
10. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О порядке определения нормативной цены земли [Текст]: постановление Правительства РФ от 15.03.1997, №139 // Собрание законодательства РФ. 1997. – №13.
11. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 26.09.1997, № 1223 // Информационная система «Гарант».
12. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений [Электронный ресурс]: постановление

Правительства РФ от 02.02. 1996, № 105 //Информационная система «Гарант».

13. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Положения о Федеральной службе земельного кадастра России [Текст]: постановление Правительства РФ от 11.01.2001, № 22 // Российская газета. – 2001. – 24 января.

14. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Текст]: постановление Правительства РФ от 8.04.1999, №316// Собрание законодательства РФ. – 1999. – №16.

15. Воронежская область. Администрация. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель Воронежской области» [Текст]: от 13 июня 2001 г., № 599.

16. СНиП 2.07.01-89** Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Текст] / Госстрой СССР. – М.: ЦИТП, 1990. – 56 с.

17. СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений [Текст] / Госстрой СССР.– М., 1994. – 58 с.

18. Абалкин, Л.И. Современное состояние экономического мышления [Текст] / Л.И. Абалкин. – М.: Институт экономики РАН, 2001. – 320 с.

19. Антипов, А.В. Организация и оценка эффективности землепользования и землевладения [Текст]: учеб.-практ. пособие / А.В. Антипов, С.И. Носов. – М.: Изд-во Рос.экон. академии, 2000. – 130 с.

20. Белокрыс, А.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости [Текст]: учеб.-практ. пособие / А.М. Белокрыс. – М.: Дело, 1998. – 383 с.

21. Березин, М.Ю. Налогообложение недвижимости [Текст] / М.Ю. Березин. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 368 с.

22. Вершинин, В.В. Экономические проблемы земельных отношений и развитие сельских территорий: пути и методы решения [Текст] / В.В. Вершинин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.-2008.– №1. – С.10-19.

23. Варламов, А.А. Земельный кадастр [Текст]: в 6 т. Т. 4. Оценка земель: учебник / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – 463 с.

24. Варламов, А.А. емельный кадастр [Текст]: в 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости [Текст]: учебник / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов.– М.: КолосС, 2006. – 265 с.

25. Василенко, С.С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реформирования земельных отношений в России [Текст] / С.С. Василенко. – М.: Экономика, 2006. – 62 с.

26. Волков, Г.А. Комментарий к Земельному кодексу РФ [Текст] / Г.А. Волков, А.К. Голиченков, О.М. Козырь; под ред. А.К. Голиченкова. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 468 с.

27. Волков, С.Н. Землеустройство [Текст]: в 6-ти т. Т.1 Теоретические основы землеустройства: учебник для вузов / С.Н. Волков. – М.: Колос, 2001. – 496 с.
28. Волков, С.Н. Землеустроительное проектирование и организация землеустроительных работ [Текст]: учебник для студ. сред. учеб. заведений / С.Н. Волков, Н.Г. Конокотин, А.Г. Юнусов; под ред. С.Н. Волкова. – М.: Колос, 1998. – 462 с.
29. Волков, С.Н. Экономико-математические методы и модели в землеустройстве [Текст]: учеб.пособие/ С.Н. Волков.– 2-е изд., испр. и доп. – М.: Колос, 2007. – 695 с.
30. Волович, Н.В. Пути совершенствования платы за землю в условиях формирования рынка земли в городах [Текст] / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2003. – №1.
31. Волович, Н.В. Совершенствование массовой оценки городских земель в условиях формирования земельного рынка [Текст] / Н.В. Волович.– М.: ЭФЕС, 2003. – 281 с.
32. Воронежский ГУБЗЕМОТДЕЛ. Отчет о деятельности за 1922–1923 гг. [Текст]. – Воронеж, 1924 . – 96 с.
33. Воронежский статистический ежегодник [Текст]: территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области. – Воронеж, 2007. – 330 с.
34. Все начиналось с десятины: этот многоликий налоговый мир [Текст]: сб. ст. – М.: Прогресс, Универс, 1992. – 407 с.
35. Гладкий, В.И. Кадастровые работы в городах [Текст] / В.И. Гладкий. – Новосибирск: Наука, 1998. – 281 с.
36. Голубева, Н.В. Земельный налог: комментарии к главе 31 Налогового кодекса РФ (постатейный): введен в действие с 1 января 2005 г. [Текст] / Н.В. Голубева. – 2-е изд., стер. – М.: Юстицинформ, 2005. – 56 с.
37. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель РФ в 2005 году [Текст]. – М.: Роснедвижимость, 2006. – 200 с.
38. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель РФ в 2006 году [Текст]. – М.: Роснедвижимость, 2007. – 238 с.
39. Государственный (национальный) доклад. О состоянии и использовании земель РФ в 2007 году [Текст]. – М.: Роснедвижимость, 2008. – 270 с.
40. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. [Текст]: СНиП /Госстрой России. – М.: ГП ДПП, 1994. – 65 с.
41. Дело Воронежской Городской Управы о взимании в 1872 году земельного сбора на государственные повинности с земель г. Воронежа. 23.08.1872 г. [Рукопись]. – Воронеж, 1872. – 12 с.
42. Дело Воронежской Городской Управы о несостоявшихся оценках домов за отказом домовладельцев от получения ссуд из Городского Общественного Банка и домовладельцам, которым отказано в выдаче таковых. 23.01.1900 [Рукопись].– Воронеж, 1900. – 201 с.

43. Дело Воронежской Городской Управы о переоценке недвижимого имущества жителей г. Воронежа 27.11.1894 г. [Рукопись]. – Воронеж, 1894. – 245 с.

44. Дело Воронежской Городской Управы об оценке для залога недвижимого имущества жителей г. Воронежа. 09.12.1893 г. [Рукопись]. – Воронеж, 1893. – 492 с.

45. Дело Воронежской Городской Управы об оценке домов для налога в Воронежский Городской Общественный Банк в 1908 г. [Рукопись]. – Воронеж, 1908. – 695 с.

46. Дело Воронежской Городской Управы об оценке имущества для залога в Городской Банк. [Рукопись]. – Воронеж, 1871. – 87 с.

47. Дэй Денни, Филипп Градостроительство и земельный рынок. [Текст] / Дэй Денни Филипп; Центр стимулирующего налогообложения (Лондон). – СПб.: Экоград, 1994. – 34 с.

48. Дэй Денни, Филипп Земля. Трудные поиски пути к новой налоговой системе, социальной справедливости и сохранению окружающей среды. [Текст] / Дэй Денни Филипп. – СПб.: Экоград, 1997. – 115 с.

49. Жуков, Д.М. Управление рынком земельных ресурсов в современных экономических условиях [Текст]: практическое пособие / Д.М. Жуков, Ю.Н. Галкина. – Управление Роснедвижимости по Воронежской области. – Воронеж, 2006. – 203 с.

50. Журналы Воронежского Губернского Земельного Собрания [Текст] 1867–1918 гг. – Воронеж: Типо-Лит. В.И. Исаева, 1918. – 268 с.

51. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания [Текст] 1871 г. – Воронеж: Типография Н.Д. Гольдштейна, 1872. – 252 с.

52. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания [Текст] 1873 г. – Воронеж: Типография Н.Д. Гольдштейна, 1874. – 287 с.

53. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания на 1 августа 1880 г. [Текст]. – Воронеж: Типография В.И. Исаева, 1881. – 300 с.

54. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания с 10 по 21 декабря 1878 г. [Текст] . – Воронеж: Типография В.И. Исаева, 1879. – 141 с.

55. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания с 15 по 31 января 1877 г. [Текст]. – Воронеж: Типография В.И. Исаева, 1877. – 308 с.

56. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания с 4 по 17 декабря 1874 г. [Текст]. – Воронеж: Типография Н.Д. Гольдштейна, 1875. – 338 с.

57. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания с 5 по 19 декабря 1875 г. [Текст] . – Воронеж: Типография В.И. Исаева, 1876. – 238 с.

58. Журналы Воронежского Губернского Земского Собрания с 5 по 21 декабря 1879 г. [Текст]. – Воронеж: Типография В.И. Исаева, 1880. – 120 с.

59. Журналы Воронежской Губернской оценочной комиссии 07.01.1911 г. [Текст]. – Воронеж: Типо-Лит. т-ва «Н. Кравцовъ и К», 1912. – 28 с.

60. Журналы Воронежской Губернской оценочной комиссии 19.12.1908 г. со всеми относящимися к нему приложениями [Текст]. – Воронеж: Типо-Лит. т-ва «Н. Кравцовъ и К» (бывший Исаев), 1909. – 17 с.

61. Журналы Воронежской Губернской оценочной комиссии 19.12.1909 г. [Текст]. – Воронеж: Типо-Лит. т-ва «Н. Кравцовъ и К», 1910. – 31 с.

62. Журналы уездных оценочных комиссий, постановления земских собраний, доклады уездных земских управ по оценке недвижимых имуществ Воронежской губернии за 1904г. [Текст]. – Воронеж: тип. Н.Кравцова, 1905 – 130 с.

63. Занадворов, В.С. Экономика города [Текст]: учеб. пособие / В.С. Занадворов, А.В. Занадворова.– М.: Магистр, 1998. – 272 с.

64. Загайтов. И.Б. Законы земельной ренты в условиях интенсификации земледелия. [Текст] / И.Б. Загайтов. – Воронеж: Изд-во Воронежского ун-та, 1985. – 184 с.

65. Загайтов, И.Б. От теории ренты к преодолению негативных явлений в экономике [Текст] / И.Б. Загайтов. – Воронеж: Изд-во Воронежского ун-та, 1987. – 247 с.

66. Земельные имущества и определение по ним оценочных норм на основании закона 8 июня 1893 г. [Рукопись]. – Выпуск 11. Бирючинский уезд. 1903 г.

67. Земельные имущества и определение по ним оценочных норм на основании закона 8 июня 1893 года. [Рукопись]. – Выпуск 6. Бобровский уезд. 1903г.

68. Земельные имущества и определение по ним оценочных норм на основании закона 8 июня 1893 г. [Рукопись]. – Выпуск 5. Коротоякский уезд. 1903 г.

69. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. [Текст] / Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой; Финансовая академия при Правительстве РФ. – М.: КноРус, 2007. -343 с.

70. Ильюшихин, И.Н. Практические особенности порядка исчисления и уплаты земельного налога: комментарии к 31 Налогового кодекса РФ [Текст] / И.Н. Ильюшихин. – М.: Викор-Медиа, 2005. – 160 с.

71. Кадастр застроенных территорий [Текст] Задание 2. Государственный кадастровый учет земельных участков в населенном пункте / А.А. Старков, Н.Г. Конокотин, А.В. Новиков, А.М. Сергеева, А.А. Иванов; Гос. ун-т по землеустройству. – М., 2007. – 36 с.

72. Кадастр застроенных территорий. Задание. Система адресной идентификации объектов недвижимости [Текст] / А.А. Старков, Н.Г. Конокотин,

А.М. Сергеева, В.Л. Глезер; Гос. ун-т по землеустройству. – М., 2007. – 210 с.

73. Калинина, Н.В. Нужен ли России налог на недвижимость? [Текст] //Земельный вестник России. – 2000. – №3. – С. 44-48.

74. Кеннет, Джапп Закон о земле [Текст] / Кеннет Джапп; Центр стимулирующего налогообложения (Лондон). – СПб.: Экоград, 1993. – 46 с.

75. Коротеева, Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технологии и организация [Текст]: учебное пособие / Л.И. Коротеева. – Ростов-н/Д: Феникс, 2007. – 158 с.

76. Лепке, О.Б. Проблемные аспекты формирования системы платного землепользования в современных условиях. [Текст] / О.Б. Лепке // Земельный вестник России. – 2000. – №4. – С. 18-25.

77. Лойко, П.Ф. Земельная политика России в условиях современного мирового продовольственного кризиса [Текст] / П.Ф. Лойко //Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.– 2008.– №8.-С.4-9.

78. Львов, Д.С. Экономика развития [Текст] / Д.С. Львов. – М.: Экзамен, 2001. – 512 с.

79. Магазинчиков, Т.П. Земельный кадастр [Текст] / Т.П. Магазинчиков. – 2-е изд., перераб. и доп. – Львов: Вища школа, 1987. – 424 с.

80. Малышев, О.А. Оценка земли в дореволюционной России [Текст] / О.А. Малышев //Вопросы оценки. – 1999. – № 1.

81. Местные налоги и сборы, взимаемые на территории города Воронежа [Текст]. – Воронеж: Центр правовых инициатив, 1993. – 54 с.

82. Методологические и методические основы кадастровой оценки отдельного земельного участка на территории города [Текст]: учеб. пособие / О.Т. Хисматулов, В.Л. Карлинский, В.М. Чабин, Б.Г. Левин.– Пермь, 2001.– 155 с.

83. Мелентьев, А.А. Экономическое обоснование размеров земельных участков под многоэтажной жилой застройкой в составе кондоминиума [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук / А.А. Мелентьев: 08.00.05. – М, 2009.

84. Милов, Л.В. История России с начала XVIII до конца XIX века [Текст]: учеб. пособие / Л.В. Милов, П.Н. Зырянов, А.Н. Боханов; отв. ред. А.Н. Сахаров; Институт Российской истории РАН.– М.: АСТ-ЛТД, 1998.– 544 с.

85. Налоги в России. Федеральные налоги. Косвенные налоги. Платежи за пользование природными ресурсами. Налоги и отчисления во внебюджетные фонды [Текст]: сб. нормат. документов. – М.: Юрид. лит., 1994. – 352 с.

86. Огарков, А.П. Концепция и методические рекомендации по созданию современных сельских населенных пунктов [Текст]: моногр. / А.П. Огарков.– М.: Россельхозакадемия, 2008. – 332 с.

87. Огарков, А.П. Сельские поселения России [Текст] / А.П. Огарков. – М.: РАСХН, 2002. – 354 с.

88. Окладная книга оценочного сбора Городской Управы за 1912 год [Рукопись]. – Воронеж, 1913. – 208 с.

89. Опись 1904г. «Дело Воронежской Городской Управы об установлении сборов с домовладельцев за пользование местами на тротуарах для различных своих надобностей» 09.03.1904 г. – 31.12.1904 г. [Рукопись]. – Воронеж, 1904. – 12с.

90. Организация оценки и налогообложение недвижимости [Текст]: в 2 т. – М.: Академия оценки, 1997. – Т. 1. – 382 с. – Т.2. – 442 с.

91. Орлов, С.В. Рыночная оценка имущества города [Текст]: учеб. пособие для студентов вузов / С.В. Орлов, Ю.А. Цыпкин. – М.: Юнити, 2002. – 240 с.

92. Отчет Воронежской Губернской Земской Управы о капиталах губернского земства за 1899 год [Рукопись]. – Воронеж, 1900.

93. Оценка земли. Русская оценка: теория и практика. [Рукопись] / под общ. ред. В.П. Антонова. – Владимир: Посад, 1997. – 286 с.

94. Палий, Н.В. О несостоятельности проеденной государственной кадастровой оценки земель крупных городов и ее причинах [Текст] / Н.В. Палий. – М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2004. – 74 с. – (Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации». Выпуск 3).

95. Панченко, И.В. Комплексная оценка территорий при размещении строительства. [Текст] / И.В. Панченко. – Киев: Будивельник, 1991. – 143 с.

96. Пепеляев, С.Г. Налоговое право [Текст]: учеб. пособие / С.Г. Пепеляев. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 392 с.

97. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Текст]: учеб. пособие / В.И. Петров. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.

98. Плата за землю. Оценка земли. Комментарии. Разъяснения. Вопросы и ответы [Текст]: науч.-практ. пособие. – М.: Экзамен, 2008. – 414 с.

99. Прорвич, В.А. Основы экономической оценки городских земель [Текст]: учеб.-практ. пособие / В.А. Прорвич. – М.: Дело, 1998. – 335 с.

100. Ромм, А.П. Массовая оценка и наилучшее использование недвижимости [Текст] / А.П. Ромм // Вопросы оценки. – 1999. – №2. – С. 56.

101. Российская земельная реформа. Путь к богатству? [Текст] / Ассоциация научных исследований в области экономических и общественных наук (Лондон); под общ. ред. Т. Чистяковой (Российская Федерация), Гвортни Т. (Соединенные Штаты Америки). – СПб: Экоград, 1993. – 153 с.

102. Российский налоговый курьер: налоговый журнал для главных бухгалтеров и налоговых инспекторов. – 2007. – № 9. – 81 с.

103. Рикардо, Д. Сочинения [Текст]. Т.1. Начала политической экономии и налогового обложения / Д. Рикардо – М., 1955. – 265 с.

104. Сагайдак, А.Э. Земельная собственность и рента [Текст] / А.Э. Сагайдак. – М.: Агропромиздат, 1991. – 80 с.
105. Сборник оценочных сведений по крестьянскому землевладению в Землянском, Задонском, Коротоякском и Нижнедевицком уездах со схематическими картами [Рукопись]. – Воронеж, 1889.
106. Севостьянов, А.В. Экономика недвижимости [Текст] / А.В. Севостьянов. – М.: Колос, 2007. – 278 с.
107. Совершенствование организации территорий поселений в условиях рыночной экономики [Текст]: монография / под общ. ред. Н.Г. Конокотина, О.Р. Дрогицкой; Гос. ун-т по землеустройству. – М., 2006. – 226 с.
108. Соловьев, М.М. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости. [Текст]: учеб. пособие / М.М. Соловьев; Высшая школа экономики. – М.: ГУВШМ, 2002. – 224 с.
109. Строительство и цены: ежемесячный информационно-аналитический журнал. – 205. – № 24 (138). – Воронеж, 2005. – 68 с.
110. Ткачук, С.А. Кадастровая оценка земель / С.А. Ткачук, Ф.И. Мамичев. – Кайнар, 1983 .
111. Трофименко, В.Т. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли [Текст] / В.Т. Трофименко, Г.Ф. Мельников. – М.: КолосС, 2006. – 542 с.
112. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) [Текст] / под ред. С.Н. Волкова, В.С. Кислова. – М.: Технология ЦД, 2003. – 378 с.
113. Филатов, В.Г. Региональные и местные налоги с юридических лиц, действующие на территории Воронежской области [Текст] / В.Г. Филатов. – Воронеж, 2002. – 230 с.
114. Финансы Воронежской области. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Воронежской области. – Воронеж, 2005. – 146 с.
115. Фридман, Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости [Текст]: пер. с англ. / Дж. Ордуэй, Ник, Фридман. – М.: Дело Лтд, 1995. – 480 с.
116. Хаметов, Т.И. Эффективность управления земельно-имущественным комплексом на различных территориальных уровнях. Теория, методика и практика (на примере Приволжского федерального округа [Текст]: автореф. ... дис. ... д-ра экон. наук / Т.И. Хаметов: 08.00.05. – М., 2009.
117. Хисматулов, О.Т. Методологические и методические основы оценки земли населенных пунктов [Текст] / О.Т. Хисматулов, А.Л. Желясков. – Пермь: Полиграфист, 1998. – 155 с.
118. Черняк, А.В. Оценка городской недвижимости [Текст] / А.В. Черняк. – М.: Русская деловая литература, 1996. – 269 с.
119. Чешев, А.С. Земельный кадастр [Текст]: учебник для вузов / А.С. Чешев, И.П. Фесенко. – М.: ПРИОР, 2001. – 368 с.

120. Шварц, П.Г. Налогообложение недвижимости физических лиц: [Текст]: практ. пособие / П.Г. Шварц. – М.: Экспертное бюро-М, 1998. – 270 с.
121. Шишкин, А.Ф. Экономическая теория [Текст]: учебник / А.Ф. Шишкин. – Воронеж, 1995. – 520 с.
122. Щеглов, В.А. Кадастровая оценка земель для целей налогообложения [Текст] // Финансовая газета (региональный выпуск). – 1998. – № 51 – 52 с.
123. Щелоков, В.В. Налоги на земельный участок: без построек, с недостроем, с домом [Текст] / В.В. Щелоков.– СПб.: БХВ-Петербург, 2007. – 125 с.
124. ЭКО: всероссийский экономический журнал. – 2007. – № 2(392). – 192 с.
125. Экономика градостроительства [Текст]: учеб.пособие для вузов / под ред. Ю.Ф. Симионова, Н.Н. Титомирова.–М.– Ростов-н/Д: МарТ, 2003. – 384 с.

Научное издание

Чурсин Алексей Иванович
Мелентьев Антон Александрович
Букин Сергей Николаевич

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
ПОД МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ
В СОСТАВЕ ЕДИНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
Монография

В авторской редакции
Верстка Н.В. Кучина

Подписано в печать 12.09 2016. Формат 60x84/16.
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.
Усл.печ.л. 6,74. Уч.-изд.л. 7,25. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.
Заказ № 552.

Издательство ПГУАС.
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.