

УДК 332.1:349.418 (470.621)

ББК 65.04 (2Рос.Ады)

Г 68

Горецкая Е.О.

Доктор географических наук, профессор кафедры менеджмента и мировой экономики, декан факультета экономики и управления на предприятии Краснодарского филиала Российского государственного торгово-экономического университета, Краснодар, тел./факс (861) 201-10-73, e-mail: geoelena@mail.ru

Государственная кадастровая оценка земель в Республике Адыгея

(Рецензирована)

***Аннотация.** Обосновывается значение государственной оценки земель на территории Республики Адыгея, проведен анализ результатов государственной кадастровой оценки стоимости одного квадратного метра земель в целом по республике, а также в разрезе каждого муниципального образования.*

***Ключевые слова:** удельный показатель кадастровой стоимости земель, кадастровая оценка, земельная реформа.*

Goretskaya E.O.

Doctor of Geography, Professor of Management and World Economy Department, Dean of Faculty of Economy and Management at the Enterprise of the Krasnodar Affiliate of the Russian State Trade-Economic University, Krasnodar, ph./fax (861) 201-10-73, e-mail: geoelena@mail.ru

The state cadastral assessment of lands in the Adyghea Republic

***Abstract.** The paper substantiates the importance of the state assessment of lands in the territory of Adyghea Republic. The author analyzes the results of the state cadastral estimation of cost of one square meter of lands in the Republic on the whole and in a section of each municipality.*

***Keywords:** specific indicator of cadastral cost of lands, cadastral assessment, land reform.*

Введение

Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Республики Адыгея является создание налоговой базы для исчисления земельного налога, что определено Земельным кодексом Российской Федерации (статьи 65, 66), Налоговым Кодексом Российской Федерации (глава 31).

Государственная кадастровая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Законодательно определено, что государственная кадастровая оценка земель в Российской Федерации проводится с использованием единых методических и нормативно-технических документов, что должно обеспечить получение качественных и сопоставимых показателей кадастровой стоимости земель на всей территории страны.

Материал и методика

В целях организации работ по государственной кадастровой оценке в Республике Адыгея принято распоряжение Кабинета Министров Республики Адыгея от 21 мая 2001 года № 183-р «О создании комиссии по организации подготовки исходных данных для проведения государственной кадастровой оценки земель, рассмотрения хода выполнения работ по оценке земель и результатов этих работ, а также по вопросам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости». Соответствующие постановления о создании межведомственных комиссий по вопросам организации и проведения государственной кадастровой оценки приняты на уровне муниципальных районов и городских округов Республики Адыгея.

Заказчиком работ по государственной кадастровой оценке земель в период с 2000

по 2006 годы являлся Комитет по земельным ресурсам и землеустройству по Республике Адыгея (в дальнейшем Управление Роснедвижимости по РА). С 2007 года от лица заказчика работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель за счет средств республиканского бюджета Республики Адыгея выступает Комитет Республики Адыгея по имущественным отношениям. В соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Адыгея от 02.07.2008 № 118 «О Положении о Комитете Республики Адыгея по имущественным отношениям» Комитет наделен полномочиями принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки земель и утверждению результатов государственной кадастровой оценки земель в порядке, установленном федеральным законодательством. При этом Управлением Росреестра по Республике Адыгея было организовано составление и предоставление органом кадастрового учета – филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Адыгея – заказчику оценочных работ Перечней подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков на территории республики для каждой категории земель на основании сведений о земельных участках, содержащихся в государственном кадастре недвижимости. В периоды проведения работ по государственной кадастровой оценке земель Управлением Росреестра по Республике Адыгея осуществлялся контроль за ходом работ путем сбора сведений и составления оперативной отчетности о ходе проведения государственной кадастровой оценки каждой категории [1].

В настоящее время по Республике Адыгея на основании методических и нормативно-технических документов выполнены работы по государственной кадастровой оценке всех категорий земель Республики Адыгея, подлежащих налогообложению.

В 2006-2009 годах проведена актуализация государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель садоводческих, огороднических, дачных объединений, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности и иного специального назначения Республики Адыгея. Кадастровую стоимость земельных участков, отнесенных к категории «земли водного фонда», определенную в 2005 году, не актуализировали в связи с тем, что такие земельные участки практически исключены из оборота и налогом не облагаются. Затраты на проведение оценочных работ намного превышают доходы, получаемые при налогообложении [2].

По состоянию на конец 2010 года на всей территории Российской Федерации было проведено два тура государственной кадастровой оценки земель. С 2011 года начаты работы третьего тура, который будет проводиться как и прежде с соблюдением исторически сложившихся принципов методического единообразия и сопоставимости результатов.

В Республике Адыгея работы очередного тура массовой оценки начались с проведения в 2011 году оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Работы третьего тура массовой оценки продолжились в 2012 году работами по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

В 2013 году проводились работы по определению кадастровой стоимости земельных участков из состава особо охраняемых территорий и объектов.

Результаты исследований

Анализ результатов государственной кадастровой оценки говорит о дифференциации удельных показателей кадастровой стоимости одного квадратного метра земель в целом по республике, а также в разрезе каждого муниципального образования. Такая дифференциация в целом соответствует уровню развития рынка недвижимости на территории республики, почвенно-климатическим показателям, в частности плодородию почв, типу расселения, типам населенных пунктов Республики Адыгея.

Так, наибольшие средние удельные показатели кадастровой стоимости земель населенных пунктов имеют земельные участки в городе Майкопе (1292 руб./кв.м), городе Адыгейске (641 руб./кв.м), Тахтамукайском районе (624 руб./кв.м), Теучежском районе (357 руб./кв.м), что обусловлено высокой численностью населения в указанных муниципальных образованиях, развитием социальных, инженерных инфраструктур, близостью к городу Краснодару (Тахтамукайский, Теучежский районы, город Адыгейск), относительно высоким уровнем рыночных сделок с объектами недвижимости; самая высокая кадастровая стоимость одного квадратного метра земель сельскохозяйственного назначения установлена в Гиагинском и Шовгеновском районах (11,607 руб./кв.м и 10,988 руб./кв.м соответственно), сельскохозяйственные угодья которых имеют более высокий уровень плодородия почв [2].

В 2007-2013 годах в связи со значительным увеличением удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков земель населенных пунктов, земель промышленности, особо охраняемых территорий и объектов, земель садоводческих, дачных объединений по сравнению с предыдущими показателями Управлением Росреестра по Республике Адыгея председателям Советов народных депутатов и главам администраций муниципальных образований Республики Адыгея было рекомендовано при установлении ставок земельного налога учитывать повышение кадастровой стоимости, чтобы избежать резкого увеличения размера земельного налога. По некоторым муниципальным образованиям данная проблема была проработана и установлены ставки земельного налога, объективно учитывающие платежеспособность населения муниципальных образований [2].

В этой связи нельзя не отметить, что земля в России, выступая в качестве наиболее важного средства производства и пространственного базиса, слишком долгое время считалась «бесценной». В настоящий момент взгляд на стоимость земель коренным образом поменялся. Впервые в истории Российского государства земля получила оценку в денежном выражении. Расширяется гражданский оборот земельных участков, земля в большей степени становится товаром – объектом хозяйственного оборота. Включение земли в экономический оборот является важным источником поступления средств в бюджеты для финансирования расходов на образование, создание инфраструктуры населенных пунктов, охрану почв и других целей. Достоверная оценка земли способствует принятию эффективных решений в области земельных отношений как в государственном, так и частном секторе. Ни у кого в настоящий момент не вызывает сомнения, что земля имеет стоимость.

Примечания:

1. Тюрин В.Н. Территориальная организация сельского хозяйства Северного Кавказа (экономико-эколого-географические проблемы). Краснодар, 1998. 132 с.
2. Теучеж Ф.Д. Сельскохозяйственное использование земель в горно-предгорных ландшафтах Республики Адыгея // Вестник Адыгейского государственного университета. 2003. Вып. 1-3 (11). С. 31-33. URL: <http://vestnik.adygnet.ru>

References:

1. Tyurin V.N. Territorial organization of agriculture of the North Caucasus (economic, ecological and geographical problems). Krasnodar, 1998. 132 pp.
2. Teuchezh F.D. The agricultural use of lands of mountain and submountain landscapes of the Republic of Adyghea // The Bulletin of the Adyghe State University. 2003. Iss. 1-3 (11). P. 31-33. URL: <http://vestnik.adygnet.ru>