



УДК 332.3.363:711.4

© *А. В. Вдовенко, 2010*

## **РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КОМПЛЕКСНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

*Вдовенко А. В.* – канд. техн. наук, доцент, завкафедрой «Геодезия и землеустройство» (ТОГУ), тел. (4212) 76-17-29, e-mail: avdovenko@mail.khstu.ru

В статье рассматривается возможность применения комплексного зонирования для повышения эффективности использования земель на территории муниципальных образований. Выполненные исследования позволяют сформировать систему регулирования землепользования и застройки, которая будет способствовать устойчивому развитию муниципального образования за счет формирования рынка земли и недвижимости.

This paper considers possible use of complex zoning to enhance efficiency in utilizing lands on the municipal territory. The study made allow one to realize the system of land use regulations and development that will facilitate the sustainable development of the municipal entity.

*Ключевые слова:* муниципальное образование, комплексное зонирование, земельные платежи, кадастровая стоимость.

Одним из ключевых направлений управления земельными ресурсами на современном этапе является обеспечение устойчивого функционирования рыночных механизмов в сфере земельных отношений.

В последние годы значение земельных платежей в формировании муниципальных бюджетов значительно выросло, что дает возможность применить в качестве инструмента регулирования земельных отношений на территории поселений подход, основанный на комплексном (функциональном, градостроительном, ценовом и т.д.) зонировании территории.

Функциональное и градостроительное зонирование выполняются в настоящее время в рамках работ по территориальному планированию в соответствии с Градостроительным кодексом. Комплексное ценовое зонирование осуществляется в целях эффективного управления землепользованием и позволяет уточнить значения действующей кадастровой стоимости на территории населенных пунктов.

В настоящее время, исходя из Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 316, «оценочной зоной признается часть земель, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков [1]. В зависимости от территориальной величины оценочных зон их границы совмещаются с границами земельных участков с учетом сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границами кадастровых районов или кадастровых кварталов. По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и иных кадастров».

Между тем методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли от 15 февраля 2007 г. № 39, содержат ряд неоднозначных правил [2]:

1) для всех населенных пунктов установлен закрытый перечень 16- видов разрешенного использования. Внутри каждого вида сгруппированы типы объектов, несовместимых ни по функциональному, ни по коммерческому признаку. Перечень видов разрешенного использования никак не согласуется с видами разрешенного использования, которые устанавливаются Правилами землепользования и застройки;

2) методика не содержит рекомендаций о необходимости учета в качестве исходных данных данные ИСОГД, которые включают в себя подробнейшую информацию о существующем использовании земельных участков и объектов капитального строительства, об инфраструктуре и факторах негативного воздействия;

3) препятствием для получения адекватных результатов является практика проведения оценки в границах кадастрового квартала, что далеко не всегда соответствует признаку однородности. Между тем, территория оцениваемой зоны должна обладать признаками однородности в части функционального использования, качества инженерной и транспортной инфраструктуры, социального обеспечения и благоустройства. Кроме того, территории должны быть соразмерны по плотности застройки в пределах оценочной зоны.

Действующее кадастровое деление в большинстве городов не учитывает указанных выше признаков, границы кадастровых кварталов могут объединять совершенно разнохарактерные территории. В результате, налоги на землю за использование земельных участков с одинаковой градостроительной ценностью (но расположенных в разных кадастровых кварталах, например, в соседних) могут отличаться в десятки раз. И наоборот, при абсолютно разных качественных характеристиках объектов размер налоговых платежей может быть одинаковым по результатам кадастровой оценки [3].



В целях повышения эффективности использования земель муниципальных образований были выполнены работы по комплексному зонированию территории г. Бикина в Хабаровском крае. С учетом функционального, градостроительного, кадастрового зонирования выборочно выполнялось ценовое зонирование на территории кадастровых кварталов 27:19:010203, 27:19:010209, 27:19:010217, 27:19:010238, расположенных в разных частях города и в разных территориальных зонах (рис. 1) [3, 5-7].

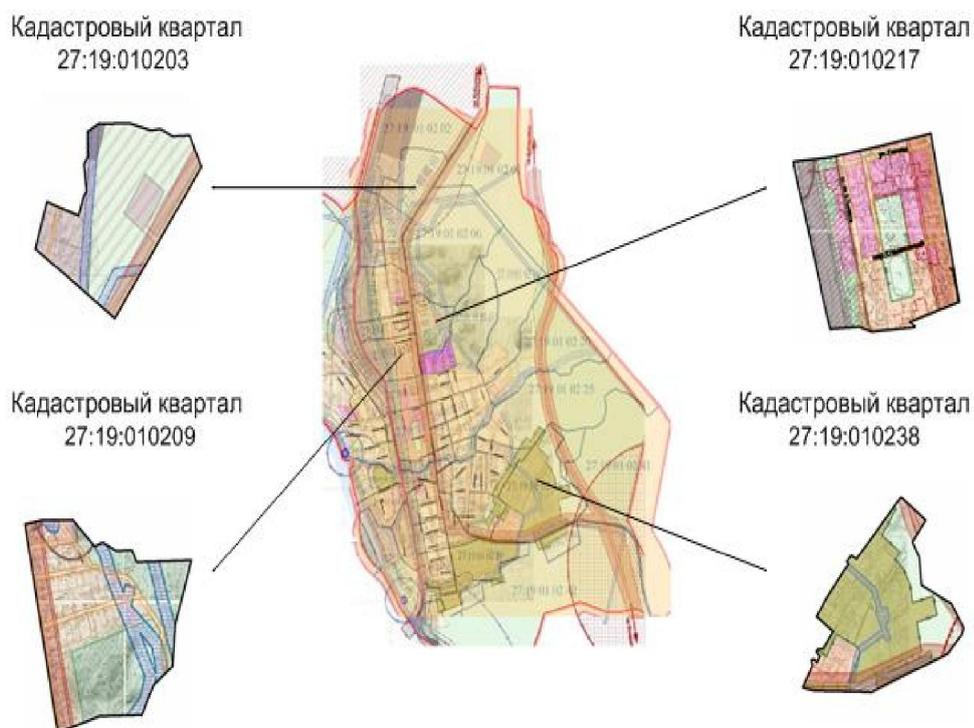


Рис. 1. Схема выборки кварталов для ценового зонирования территории г. Бикина

Учитывая тот факт, что ценовое зонирование города Бикина основывалось на функциональном и градостроительном зонировании с установлением видов разрешенного использования земельных участков в каждой зоне, были рассчитаны кадастровые стоимости земель и налоговые ставки для каждого оценочного участка в рассматриваемых кадастровых кварталах. В табл. 1 представлены результаты дифференциации действующих кадастровых стоимостей земель и ставок земельного налога для кадастрового квартала 27:19:010217, территория которого была поделена на тридцать оценочных участков, сгруппированных в семь оценочных зон по значению показателя коэффициента дифференциации кадастровой стоимости.

Таблица  
Результаты ценового зонирования кадастрового квартала 27:19:010217

Но- мер оце- ноч- ного уча- стка (i)	Кoeffи- циент диффе- ренции када- стровой стоимо- сти	Дейст- вующая кад. стои- мость, руб/м <sup>2</sup>	Расчет- ная кад. стои- мость, руб/м <sup>2</sup>	Лимит налого- вой ставки, %	Дейст- вующая налоговая ставка, руб/м <sup>2</sup>	Расчетная налоговая ставка, руб/м <sup>2</sup>
1	1,65	941,03	1552,70	1,5	14,115	23,291
5	1,43	941,03	1345,67	1,5	14,115	20,185
24	1,42	0,09	0,13	1,5	0,001	0,002
31	1,42	941,03	1336,26	1,5	14,115	20,044
19	1,41	649,30	915,51	1,5	9,740	13,733
8	1,38	941,03	1298,62	1,5	14,115	19,479
10	1,38	941,03	1298,62	1,5	14,115	19,479
12	1,38	941,03	1298,62	1,5	14,115	19,479
16	1,38	367,44	507,07	0,3	1,102	1,521
18	1,38	367,44	507,07	0,3	1,102	1,521
20	1,38	367,44	507,07	0,3	1,102	1,521
29	1,38	941,03	1298,62	1,5	14,115	19,479
3	1,33	367,44	488,70	0,3	1,102	1,466
15	1,33	941,03	1251,57	1,5	14,115	18,774
17	1,33	367,44	488,70	0,3	1,102	1,466
13	1,01	367,44	371,11	0,3	1,102	1,113
28	1,01	941,03	950,44	1,5	14,115	14,257
22	1,0	0,09	0,09	1,5	0,001	0,001
27	1,0	0,09	0,09	1,5	0,001	0,001
6	0,97	367,44	356,42	0,3	1,102	1,069
9	0,96	0,09	0,09	1,5	0,001	0,001
11	0,73	0,09	0,07	1,5	0,001	0,001
2	0,64	0,09	0,06	1,5	0,001	0,001
4	0,64	0,09	0,06	1,5	0,001	0,001
14	0,64	0,09	0,06	1,5	0,001	0,001
30	0,64	0,09	0,06	1,5	0,001	0,001
23	0,59	0,09	0,05	1,5	0,001	0,001
25	0,55	0,09	0,05	1,5	0,001	0,001
26	0,55	0,09	0,05	1,5	0,001	0,001
7	0,46	0,09	0,04	1,5	0,001	0,001
21	0,46	0,09	0,04	1,5	0,001	0,001

Исходя из анализа данных таблицы можно констатировать, что расчетная кадастровая стоимость почти на 70 % территории кадастрового квартала



27:19:010217 города Бикина в Хабаровском крае выше действующей [4]. То же можно сказать и о ставках земельного налога.

Земельный налог на территории кадастрового квартала 27:19:010217 в городе Бикине по всем видам использования, в основном, ниже ставок налога на землю, полученных по результатам ценового зонирования, опирающихся на коэффициенты относительной ценности территории.

По итогам ценового зонирования органы местного самоуправления в целях повышения эффективности использования социально и экономически значимых объектов муниципальных образований могут дифференцировать базовые ставки арендной платы за землю по зонам градостроительной ценности путем умножения соответствующей базовой ставки арендной платы за конкретный вид использования земли на зональный коэффициент (коэффициент относительной ценности территории).

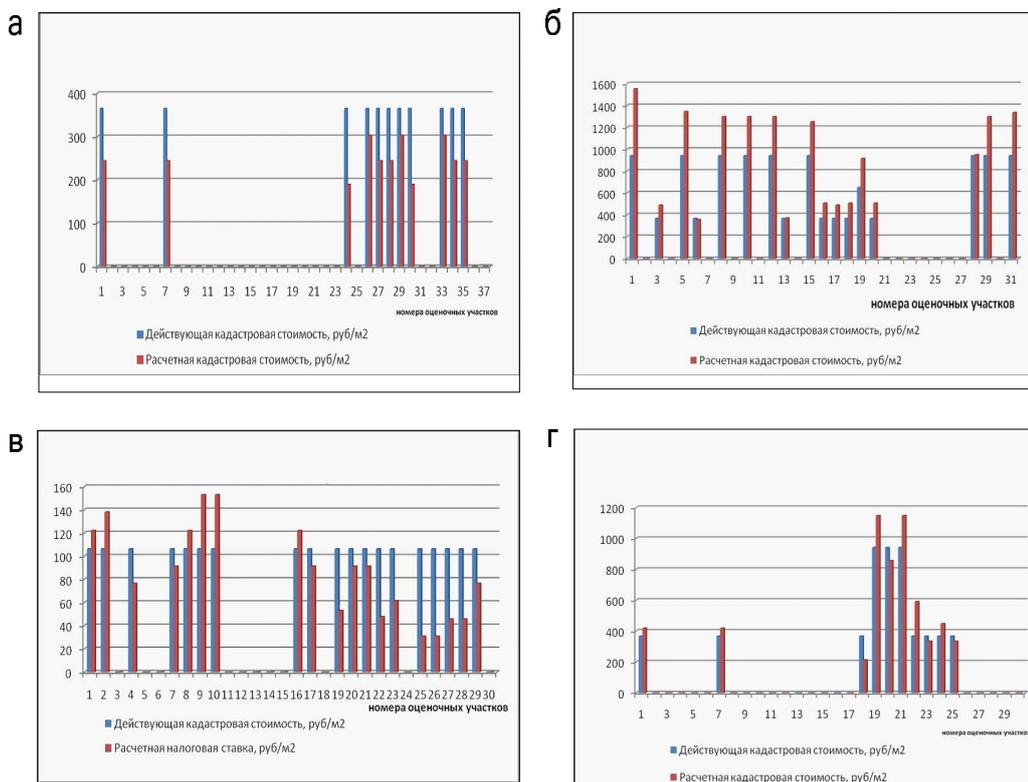


Рис. 2. Результаты ценового зонирования территории г. Бикина в кадастровых кварталах:

а – 27:19:010217; б – 27:19:010203; в – 27:19:010209; г – 27:19:010238

Результаты расчетов по кадастровым кварталам 27:19:010203, 27:19:010209, 27:19:010238 продемонстрировали существенное отличие дей-

ствующих и расчетных показателей кадастровой стоимости и графически представлены на рис. 2.

Главный внутренний ресурс потенциального развития любого муниципального образования – земля. Введение системы регулирования, основанной на комплексном зонировании, позволяет не только определять характер использования земли, но и устанавливать ее ценность и стоимость на текущий момент и на будущее.

При установлении размера земельного налога и арендной платы от действующей кадастровой стоимости местные власти теряют возможность напрямую регулировать доходы бюджета в части, формирующейся за счет средств от платежей за землю. Используя предложенную методику комплексного зонирования на практике, органы местного самоуправления имеют возможность повысить доходность бюджета.

### Библиографические ссылки

1. *Постановление* Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 (в редакции Постановлений 2006 г. № 206 и № 767, 2007 г. № 590) «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель».
2. *Приказ* Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 15.02.2007 № 39 г. Москва «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»; введ. с 25.05.2007.
3. МДС 30-1.99. Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов. – М., 1999.
4. *Постановление* Правительства Хабаровского края от 25.11.2008 г. № 273-пр «Об утверждении кадастровой стоимости земель поселений Хабаровского края» // Правовая система «Консультант Плюс».
5. Мурашева А. А., Вдовенко А. В. Экономические механизмы регулирования земельных отношений // Аграрная наука. Журнал межгосударственного совета по аграрной науке и информации стран СНГ, 2008. – Вып. 2.
6. Вдовенко А. В., Протасевич Е. В. Информационные технологии в системе управления градостроительным развитием территории муниципального образования // Вестник ТОГУ, 2009. № 4 (15).
7. Вдовенко А. В., Пегин П. А. Проектирование инвестиционных зон реконструкции города // Вестник ТОГУ, 2010. № 3 (18).