

УДК 332.5 (470/621)  
ББК 65.9(2) 32-5  
Т-49

*Тлехас Зара Рамазановна, кандидат биологических наук, доцент кафедры землеустройства факультета аграрных технологий Майкопского государственного технологического университета, тел.: 89034651855;*

*Березкин Николай Григорьевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры землеустройства факультета аграрных технологий Майкопского государственного технологического университета, тел.: 89064388306.*

## **ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНО- КАДАСТРОВЫХ ДЕЙСТВИЙ В МО «МАЙКОПСКИЙ РАЙОН»**

(рецензирована)

*Полный государственный кадастровый учет земельных участков позволит иметь надежную информацию налогооблагаемой базы, обеспечит сбор платежей за землю в бюджет территории. Анализ поступления платежей за пользования земельными ресурсами в муниципальном образовании показывает на недостаточный учет земельных участков, недополучение 588,2 тыс. руб. в бюджет МО «Майкопский район», неэффективности земельно-кадастровых действий, коэффициент эффективности равен 0,90.*

*Ключевые слова: управление, платность землепользования, учет земель, фискальная эффективность.*

*Tlekhaz Zara Ramazanovna, Cand. Of Biological sciences, senior lecturer the chair of land- tenure regulations of the faculty of agricultural technologies, Maikop State Technological University, phone: 89034651855;*

*Berezkin Nicholai Grigorijevich, Cand. Of agricultural sciences, senior lecturer the chair of land- tenure regulations of the faculty of agricultural technologies, Maikop State Technological University, phone: 89064388306.*

## **EFFICIENCY OF LAND- SURVEY ACTIONS IN MUNICIPALITY 'MAIKOP DISTRICT'**

*Full state land- survey registration of land areas will allow to obtain reliable information of the tax base, will provide the collection of payments for land in the territorial budget. Analysis of incoming payments for the use of land resources in the municipality demonstrates inadequate accounting for land, loss of 588.2 thousand rubles in the budget of the municipality "Maikop district, inefficient land-inventory activities, the effectiveness factor is equal to 0,90.*

*Keywords: management, serviceability of land use, land registration, fiscal efficiency.*

Реформы, начатые в России в 90-х годах прошлого столетия, поставили перед государственными органами исполнительной власти ряд сложных задач, одной из которых является реализация государственной земельной политики, направленной на организацию рационального использования и охраны земель с учетом многообразия форм собственности на землю. Важным направлением этой политики является создание государственного земельного кадастра, призванного служить информационной основой управления земельными ресурсами, экономического и правового регулирования земельных отношений [2].

Оборот земельных участков и сделки с ними (купля, продажа, аренда, залог, наследование, дарение) становятся важным базовым элементом функционирования экономики государства в целом. В условиях рыночной экономики каждый земельный

участок должен получить свою юридическую значимость (определенность) как объект государственного кадастрового учета и государственной регистрации. Весь этот процесс состоит из определенных земельно-кадастровых действий, которые в своей совокупности объединены понятием «земельный кадастр» [4].

Использование данных государственного кадастра объектов недвижимости способствует улучшению управления финансовыми активами при передаче объектов недвижимости в собственность; получению кредитов; улучшению экологической, экономической, социальной ситуации; управлению развитием территорий. А также, оценке воздействия на окружающую среду; проведению сделок с недвижимостью и формированию земельного оборота; формированию рынка ценных бумаг; эффективному использованию и охране земельных участков [1].

Осуществление в единой системе государственного, муниципального, общественного и производственного контроля над проведением реформ является одним из направлений улучшения управления земельными ресурсами. Важнейшей составной частью экономического регулирования земельных отношений является платность пользования землей. Система экономических регуляторов земельных отношений и стимулирование оборота земель включает: земельный налог; арендную плату за землю; нормативную, рыночную, залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель или их консервации; платежи за повышение качества земли; налоговое обложение при гражданском обороте земель и др.

Современная система изъятия и использования рентных платежей несовершенна, как с точки зрения финансовой политики, так и с точки зрения рационального использования и охраны земли. Земельный налог должен поступать в распоряжение субъектов Федерации и муниципальных образований и использоваться для обустройства их территорий, проведения землеустроительных работ, повышения плодородия почв, развития производственной и социальной инфраструктуры.

Отсутствие четкого учета земель в муниципальном образовании ведет к недобору платежей за землю в бюджет района.

Наиболее важными с точки зрения сбора земельных платежей являются земли поселений. В виде налогов и арендной платы за использование земель населенных пунктов в бюджет поступает до 90 % всех платежей за землю. Поэтому разработка и установление системы учета и оценки земель, совершенствование земельно-кадастровых действий на муниципальном уровне управления является неотъемлемой частью повышения эффективности управления земельными ресурсами. В условиях рыночной экономики земля приобретает товарную форму [2].

Поэтому важно провести земельно-кадастровые действия по оценке и постановке на государственный кадастровый учет всех земель муниципального образования, чтобы они служили для увеличения налогов и сборов в бюджет, для рационального управления земельными ресурсами на муниципальном уровне.

Целью данной работы, проводимой на кафедре землеустройства, являлось изучить экономическую эффективность земельно-кадастровых действий в муниципальном образовании и их влияние на собираемость платежей за землю в бюджет района. Исходя из поставленной цели решались следующие задачи: изучение состояния земельных ресурсов района, анализ действий системы кадастрового учета земель населенных пунктов и других категорий земель в районе, поступление платежей за земельные участки в бюджет района, выявление причин неполного поступления платежей за землю.

Объектом работы являлась земельно-кадастровая деятельность в Майкопском районе и ее эффективность.

В качестве критерия эффективности выбрали: максимум доходов от земельно-кадастровых действий; минимум расходов на функционирование исполнительных органов; максимум доходов от действий системы управления земельными ресурсами

администрацией района. Эффективность управления земельными ресурсами определяли не только по экономическим показателям, а использовали и правовые, экологические и социальные показатели [2].

Коэффициент эффективности земельно-кадастровых действий определяли по отношению фактического размера поступлений к расчетному размеру земельных платежей в бюджет района и поселений.

Земельный фонд Майкопского района составляет 366743 га. В структуре земель за последние годы произошли незначительные изменения – площадь земель сельхозназначения уменьшилась на 37 га и составляет 48037 гектаров. Большую часть (57,7 %) района занимают земли лесного фонда- 211695 га. В совокупности с землями водного фонда (797 га), землями запаса (430 га) и особо охраняемыми территориями (91760 га) их общая площадь составляет более 83 % всего земельного фонда Майкопского района. А это значит, что удельный вес земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения, являющихся главным источником поступлений в бюджет района земельного налога и арендной платы, составляет всего 17 % общей площади земель [3].

Территории, находящиеся в ведении поселковых и сельских администраций, занимают площадь 6170 га (1,68 %). Всего в муниципальной собственности - 337014 га, собственности граждан и юридических лиц -29729 га.

Результаты анализа поступлений в бюджет Майкопского района от земельного налога показывают, что финансовый план 2008 года в объеме 5351,6 тыс. руб. выполнен на 102,6 %. По сравнению с соответствующим периодом 2007 года поступления земельного налога увеличились, что обусловлено ростом кадастровой стоимости земельных участков (в соответствии с Постановлением Кабинета министров РА от 30.11.07 №194). При общем выполнении поступлений земельного налога в консолидированный бюджет района, недополучено в бюджет поселений 73850 руб. в т.ч. в Тульском городском поселении при плане (расчете поступлений) - 1505 тыс. руб., фактически поступило 1173,6 тыс. руб., что составляет 78 % возможных, расчетных поступлений. Это объясняется в первую очередь тем, что 26,3 % земель поселка Тульский не поставлены на кадастровый учет, имеются нарушения в учете личных подсобных хозяйств. Подобная картина наблюдается в Абадзехском, Краснооктябрьском и других сельских поселениях, где сбор земельного налога составил 84-90 % от расчетного.

Общая сумма поступлений в консолидированный бюджет района за арендную плату за земли всех категорий 2008 году составила 3409,5 тыс. руб., в т. ч. за земли сельскохозяйственного назначения – 2001,7 тыс. руб. Недополучение арендной платы в бюджет района, так и в большинстве поселений объясняется в первую очередь недостаточным учетом земельных участков. Так, по данным Управления сельского хозяйства района, в аренду передано 5701,8 гектаров, а по учетным данным Управления Роснедвижимости - 3383,6 га, а остальные не оформлены. Из 86 арендаторов земельных участков оформлены договорами лишь 28, а по данным управления Роснедвижимости на учет поставлены 58 земельных участков, 17 участков (находящиеся в аренде) не оформлены договорами, 23 участка не поставлены на кадастровый учет. Такое положение указывает на низкую эффективность управления земельными ресурсами администрациями Краснооктябрьского, Тимирязевского сельских поселений, где задание по арендной плате выполнено на 84%,26 % соответственно.

В 2008 году в бюджет района от продажи земли поступило 135250 тыс. руб., в основном по Каменноостковскому городскому поселению - 2257,2 тыс. руб., по Даховскому сельскому - 9780,3 тыс. руб., Тульскому поселению - 364,8 тыс. руб. Недопоступление в бюджет района за оборот земель составило 79,3 тыс. руб.

При полном учете налогооблагаемой базы, арендной платы и платежей за оборот земель Майкопского района следовало иметь 6360,2 тыс. руб. поступлений в

консолидированный бюджет района, фактическое поступление в 2008 году составило 5772,0 тыс. руб. Недостаточный учет земельных участков привел к недополучению в бюджет 588,2 тыс. руб.

Анализ поступления платежей в сельских поселениях Гиагинского и Кошехабльского районов показывает подобную ситуацию. В последние два года в результате совместной работы администраций муниципальных образований, сельских поселений и Управления федерального агентства кадастров объектов недвижимости по РА сократился разрыв между расчетными (возможными) поступлениями в бюджет платежей за землю и фактическими.

Таблица 1 - Расчетные и фактические поступления земельных платежей в Майкопском районе за 2008 г., тыс. руб.

Виды платежей в бюджет района	Расчетное значение	Фактическое значение	Задолженность (недополучение) в бюджет
Поступление земельного налога за земли населенных пунктов (всего), в т.ч.:	2992,2	2902,4	- 89,8
ЛПХ и ИЖС,	1650,1	1608,9	- 41,2
производственные цели	1342,1	1293,5	- 48,6
Поступление земельного налога за земли промышленности, связи, транспорта и др.	417,3	381,1	-36,2
Арендная плата за земли с.-х. назначения (всего), в т.ч.:	2384,6	2001,7	-382,9
в бюджет района	743,1	554,9	-188,2
в бюджет поселений	1641,4	1446,8	-194,6
Платежи за оборот земель	566,1	486,8	-79,3
Итого:	6360,2	5772,0	-588,2

Фискальная эффективность управления земельными ресурсами в Майкопском районе низкая, коэффициент эффективности управления на муниципальном уровне составил – 0,90. Значение коэффициента эффективности земельно–кадастровых действий меньше единицы свидетельствует о неэффективности управления земельными ресурсами на муниципальном уровне, о необходимости проведения кадастрового учета всех земельных участков, а так же о необходимости создания информационной системы учета и мониторинга земель.

#### Литература:

1. Земельный кодекс РФ. М.: Гросс Медиа, 2008. 80 с.
2. Алпатов А.А. Земельная реформа в новой России. М.: Экономика и жизнь, 2005. 336 с.
3. Доклады Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по РА «О состоянии и использовании земель РА» в 2004-2008 гг.
4. Комов А.В. Управление земельными ресурсами России. М.: Русслит, 1995. 300 с.