

ОПТИМИЗАЦИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ: РАЗРАБОТКА ПЕРСПЕКТИВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ

Ткаченко Ксения Владимировна

магистрант, Сибирский государственный университет геосистем и технологий, РФ, г. Новосибирск

Жарников Валерий Борисович

научный руководитель, канд. техн. наук, профессор кафедры кадастра и территориального планирования, Сибирский государственный университет геосистем и технологий, РФ, г. Новосибирск

OPTIMIZATION OF LAND RESOURCE MANAGEMENT SYSTEM IN NOVOSIBIRSK REGION: DEVELOPMENT OF PROMISING DIRECTIONS

Ksenia Tkachenko

Undergraduate, Siberian State University of Geosystems and Technologies, Russia, Novosibirsk

Valeriy Jarnikov

Scientific adviser, cand. tech. Sciences, Professor of the Department of Cadastre and Territorial Planning, Siberian State University of Geosystems and Technologies, Russia, Novosibirsk

Аннотация. В данной статье представлены данные о составе и использовании земельных ресурсов в Новосибирской области. Управление земельными ресурсами осуществляется исполнительными органами государственной власти на федеральном и региональном уровнях, законодательными органами в области нормотворчества, а также органами местного самоуправления. В статье проведен обзор состояния и использования земельных ресурсов в различных категориях и формах собственности. В результате были выявлены положительные аспекты, а также проблемные моменты в управлении земельными ресурсами Новосибирской области. Анализ работы государственных структур, ответственных за управление земельными ресурсами, позволил выявить тенденции к дублированию задач и полномочий.

Abstract. This article presents data on the composition and utilization of land resources in the Novosibirsk region. The management of land resources is carried out by executive authorities at the federal and regional levels, legislative bodies in the field of legislation, as well as local self-government bodies. The article provides an overview of the state and utilization of land resources in various categories and forms of ownership. As a result, positive aspects and problematic issues in the management of land resources in the Novosibirsk region have been identified. The analysis of the work of state structures responsible for the management of land resources has revealed tendencies towards duplication of tasks and responsibilities.

Ключевые слова: земельные ресурсы, управление ресурсами, органы государственной

власти, Новосибирская область, мониторинг земель.

Keywords: sources, land categories, public authorities, Novosibirsk region, land monitoring.

Тема данного исследования актуальна из-за важной роли земельных ресурсов в экономическом развитии страны и сохранении, а также увеличении плодородия земли, поскольку ее защита является одним из главных вопросов настоящего времени. Поэтому анализ земельного рынка, оборот земель сельскохозяйственного назначения и создание рычагов управления ЗР представляют определенный интерес. Цель статьи заключается в выявлении способов усовершенствования системы управления земельными ресурсами Новосибирской области.

В соответствии с этой целью ставятся следующие задачи:

- изучить особенности земельных ресурсов;
- исследовать развитие агломерации Новосибирской области;
- рассмотреть структуру органов управления и их функции;
- выявить положительные и отрицательные аспекты управления земельными ресурсами.

На рисунке 1 представлен широкий спектр механизмов управления, которые включены в новую систему управления земельными ресурсами.

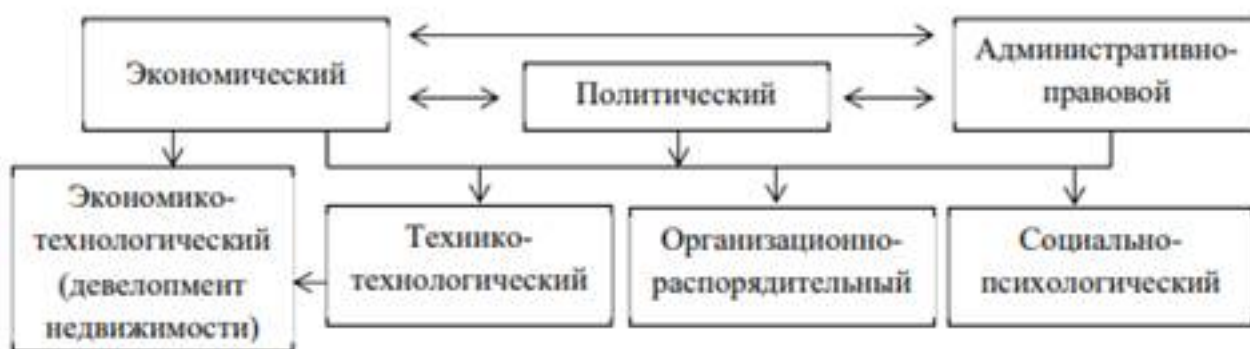


Рисунок 1. Механизмы управления земельными ресурсами

Одними из основных методов управления являются территориальное планирование и градостроительное зонирование территорий. В результате этого, современное градостроительное законодательство уделяет внимание не только публичным, но и частноправовым аспектам разграничения территорий муниципальных образований и субъектов РФ. Для обеспечения прозрачности информации о недвижимости и расширения налогооблагаемой базы необходимо провести комплексные кадастровые работы (ККР) на инвестиционно привлекательных и экономически выгодных территориях. В качестве примера рассмотрим один из кварталов города Новосибирска. Рассмотрим кадастровый квартал с номером 54:35:037980 г. Новосибирска. В этом кадастровом квартале всего 13 земельных участков, из которых 6 участков зарегистрированы в кадастре, а 4 участков не зарегистрированы. Также стоит отметить, что из выбранного кадастрового квартала 2 объекта недвижимости поставлены на кадастровый учет, а 11 объектов не зарегистрированы в кадастре. На данный момент очень важно проводить комплексные кадастровые работы (ККР), используя ортофотопланы высокого разрешения, полученные в результате аэрофотосъемки местности. Ортофотопланы должны обладать особыми требованиями, такими как разрешение, позволяющее определить координаты характерных точек объектов недвижимости с

необходимой точностью в соответствии с нормативами. Использование результатов аэрофотосъемки позволяет сократить время и стоимость выполнения комплексных кадастровых работ [1]. Теперь рассмотрим расчет стоимости выполнения комплексных кадастровых работ и их последующую экономическую эффективность для выбранного кадастрового квартала с разрешенным использованием для индивидуальной жилой застройки. Средняя стоимость кадастровых работ в отношении земельного участка для индивидуальной жилой застройки в Новосибирской области составляет 5 000 рублей. Поскольку кадастровые работы выполняются одновременно для четырех и более земельных участков, для определения оптимальной стоимости кадастровых работ в отношении одного земельного

участка вводится понижающий коэффициент $K_{\text{пон}}$, который равен 0,6 [3]. Стоимость кадастровых работ для одного земельного участка с учетом понижающего коэффициента рассчитывается с использованием формулы 1.

$$Ц = а * K_{\text{пон}}, \quad (1)$$

где Ц – стоимость комплексных работ для одного ЗУ с учетом понижающего коэффициента;

а – цена за выполнение КР в отношении одного ЗУ без учета понижающего коэффициента.

$$Ц = 5000 * 0,6 = 3000 \text{ руб.}$$

Совокупная стоимость КР для осуществления комплексных кадастровых работ рассчитывается по формуле 2:

$$C_{\text{кр}} = Ц * n, \quad (2)$$

где, n – количество земельных участков.

$$C_{\text{кр}} = 3000 * 6 = 18000 \text{ руб.}$$

Итог: стоимость ККР составляет 18000 рублей.

Налоговая ставка на земельный участок составляет 0,3 %. Значит, налог на ЗУ рассчитывается по формуле 3:

$$ЗН = K_{\text{ст}} * 0,3\%, \quad (3)$$

где $K_{\text{ст}}$ – кадастровая стоимость ЗУ.

Учитывая наличие 7 земельных участков, мы должны рассчитать налог для каждого из них, умножив налоговую стоимость на количество земельных участков, согласно формуле 4:

$$ЗН = 350000 * 6 * 0,3\% \quad (4)$$

По расчетам выходит, что налоги за год составят 6300 рублей, за 10 лет получится порядка 63000 рублей. Вывод говорит о том, что ККР окупятся. В процессе выполнения комплексных кадастровых работ (ККР) будет определено расположение зданий и сооружений на земельных участках. По завершении ККР местное самоуправление осуществляет распределение

территории кадастрового квартала на земельные участки и свободные территории. Внесение информации о границах в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) повышает гарантии прав правообладателей объектов недвижимости, способствует привлечению инвестиций, снижению рисков бизнеса на используемых земельных участках, а также повышает эффективность управления территорией и использование земельных ресурсов. Это также способствует увеличению налоговой базы для органов местного самоуправления и привлечению объектов недвижимости в гражданский оборот. Таким образом, в данной статье перечислены проблемы стабильного роста землевладения и рационального использования земель, которые играют важную роль для Новосибирской области. Для решения поставленных задач были предложены следующие решения: развитие Новосибирской агломерации для обеспечения сбалансированного использования территорий и ресурсов; создание межведомственного органа, координирующего использование и учет земельных ресурсов; проведение комплексных кадастровых работ для повышения регистрации земельных участков в ЕГРН, обеспечивая точную информацию о правообладателях и увеличивая налоговую базу для органов местного самоуправления.

Список литературы:

1 Выполнение комплексных кадастровых работ для уточнения местоположения границ земельных участков на основе сведений, полученных с использованием беспилотных летательных аппаратов [электронный ресурс] – Режим доступа: https://roscadastre.ru/html/iv_sezd/d3_ks3_popov.pdf

2 Зайцев Г. Г., Черкасская Г.В., Бадхен М.Л. Управление земельными ресурсами. Учебник. – М.: Academia, 2014. – 304 с