

## ПЕРСПЕКТИВЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ГОРОДА ОРЕНБУРГА И ФОРМИРОВАНИЕ НАЛОГООБЛАГАЕМОЙ БАЗЫ

Дамрин А.Г., Боженков С.Н

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

В целях создания налогооблагаемой базы земельных участков необходимо проведение сплошной инвентаризации земель. Для этого разработана и утверждена городская целевая программа «Создание системы кадастра недвижимости, как основы градостроительной деятельности и системы управления земельно-имущественным комплексом на территории МО г. Оренбург». В 2011 году закончены работы по реализации программных мероприятий, в результате которых создана система управления земельными ресурсами на территории города Оренбурга, включая сельские населенные пункты, входящие в состав города, а так же межселенные территории. Указанная система управления предоставлена программным комплексом городского территориального кадастра, состоящем из четырех независимых подсистем: Адресная подсистема, АИС «Имущество», ГИС ИнГЕО и «Информационная система градостроительной деятельности». Одним из основных блоков подсистемы АИС «Имущество» является блок учета земельных участков, поставленных на кадастровый учет. Указанный блок содержит в себе основные характеристики каждого земельного участка: данные о местоположении границ в региональной системе координат, адрес участка, кадастровый номер участка, площадь участка, правовые основания предоставления участка, вид права на использование участка, правообладателя участка, вид разрешенного использования участка, фактическое использование участка, кадастровая стоимость участка, и др. характеристики, находящиеся в тесной интеграции его компонентов друг с другом. Наполнение блока учета земельных участков подсистемы «Имущество» производится в зависимости от выполненных объемов программных мероприятий. Динамика наполнения блока учета земельных участков подсистемы «Имущество» представлена на рисунке 1 [1].

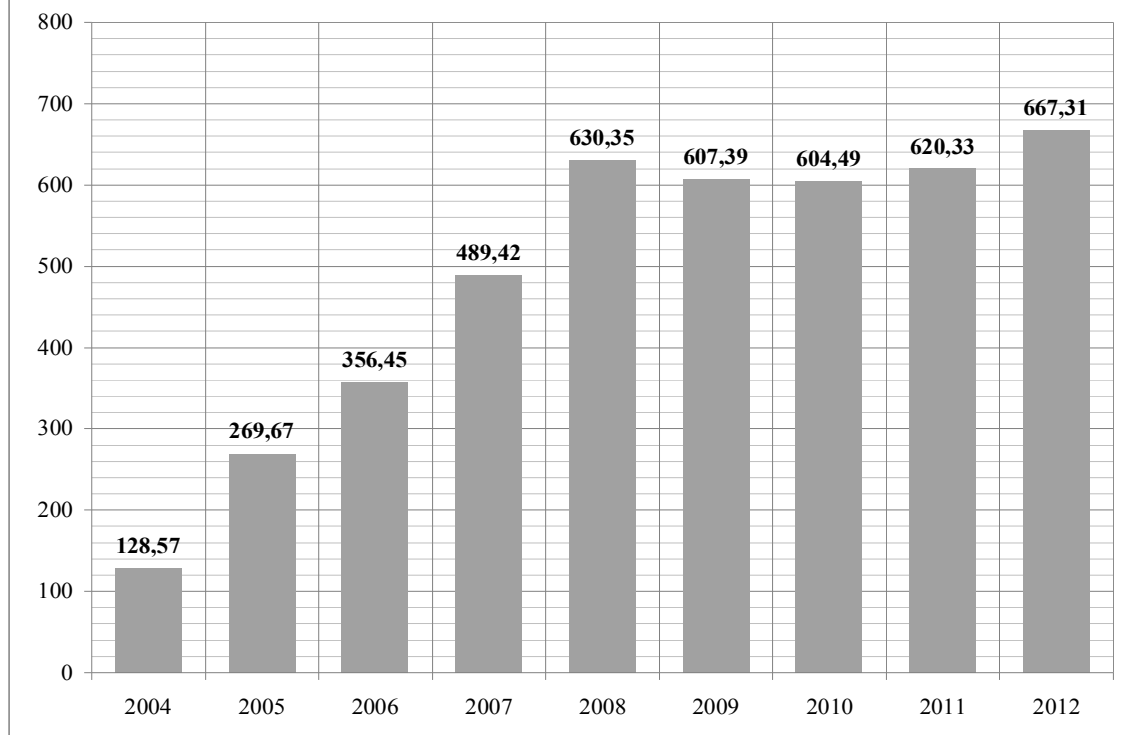
Как видно из графика, динамика наполнения системы замедлилась с 2010 года, что говорит о том, что все земельные участки, сформированные в процессе инвентаризации, поставлены на кадастровый учет и дальнейшее наполнение системы происходит за счет вновь образованных земельных участков.



Но что бы земельный участок, поставленный на кадастровый учет, попал в налогооблагаемую базу, он должен обладать определенным набором характеристик и сведений, как о самом земельном участке, так и о его правообладателе, причем эти характеристики и сведения должны соответствовать требованиям современного законодательства. А так как системе внесены земельные участки, сформированные в процессе инвентаризации, представление которых осуществлялось в большой период времени (в том числе советского периода), то не все характеристики и сведения отвечают этим требованиям и часто требуют их актуализации, уточнения, принятия новых правовых актов и судебных решений. В Оренбурге проводится работа по актуализации сведений о земельных участках и их владельцах, по уточнению границ земельных участков, их площади и виду разрешенного использования, с землепользователями по оформлению прав на ранее представленные земельные участки, по признанию прав на земельные участки, если эти права не возможно оформить в административном порядке и т.п. Результаты этой работы характеризуются динамикой поступления земельного налога в бюджет города (рисунок 2).

Как видно из диаграммы собираемость земельного налога коррелируется с динамикой постановки земельных участков на кадастровый учет, т.е. является закономерной, и 2012 год является наиболее успешным.

**Поступление земельного налога в млн.рублей  
(рис. 2)**



В настоящее время налогооблагаемая база г. Оренбурга не является совершенной:

- в налогооблагаемую базу не внесены собственники долей земельных участков многоквартирных домов;
- не соответствие фактического и разрешенного использования земельных участков;
- самовольно построенные здания, строения, сооружения без документов об отводе земельных участков;
- использование земельных участков без оформленных прав на землю (что увеличило бы налогооблагаемую базу на 10-12 млн. руб.);
- возможность совершения сделок с недвижимостью без регистрации перехода прав на землю, позволяет недобросовестным землевладельцам уклоняться от оплаты за использование земли.

Для дальнейшего использования земель города Оренбурга и формирования налогооблагаемой базы необходимы следующие решения:

- привести в соответствие разрешенное и действительное использование земельных участков. В связи с упрощением процедуры изменения разрешенного использования, установленной принятыми правилами землепользования и застройки территории г. Оренбурга эта проблема будет постепенно решаться;
- законодательство позволяет совершение сделок с недвижимым имуществом и объектами незавершенного строительства без оформленных прав на землю, что существенно затрудняет формирование налогооблагаемой базы

на землю и в тоже время открыт путь мошенникам, оформляются земельные участки под не существующими в натуре объектами недвижимости. Происходит перепродажа объектов незавершённого строительства, а долги по арендной плате остаются у предприятия, намеченного к преднамеренному банкротству и т.п. Необходимо законодательное решение этой проблемы

- установление санкций землепользователей оформлять права на землю в действующем законодательстве. Вступивший в действие закон о кадастре недвижимости придаёт временный статус поставленным на кадастровый учёт земельным участкам с неоформленными правами (до 2-х лет) и по их истечению они автоматически снимаются с учёта. Формирование этого же участка заново, с постановкой на кадастровый учёт, создаёт проблемы с его идентификацией, нарушает процедуру в его предоставлении.

- действующим законодательством, регулирующим вопросы социальной защиты населения, гарантируется отдельным категориям граждан первоочередное или бесплатное получение в собственность земельных участков для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства. Однако нормы земельного кодекса РФ предусматривают предоставление земельных участков под жилищное строительство только путем проведения аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков. В связи с этим, реализовать права граждан на льготное получение земельных участков не представляется возможным. Необходимо внесение изменений в Земельный кодекс РФ, регулирующих вопросы предоставления земельных участков для индивидуального строительства льготным категориям граждан.

- для совершенствования полномочий органов местного самоуправления, установленных федеральным и региональным законодательством, по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, также необходимо принятие правового акта или внесение соответствующих изменений в Гражданский кодекс РФ, позволяющих в судебном порядке признать право собственности на объекты недвижимости, в частности жилые дома, самовольно построенные до введения в действие Земельного кодекса. На сегодняшний день в г. Оренбурге имеются самовольно построенные жилые дома, права собственности на которые не могут быть оформлены в установленном порядке. Для регистрации права собственности на вновь построенные дома необходимы правоустанавливающие документы на земельный участок, которые у заявителей отсутствуют. Предоставление застроенных земельных участков в установленном порядке возможно только собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке.

- решение вопросов кадастрового учёта в связи с переходом на региональную систему координат МСК-56, которые необходимо решать совместно с Росреестром и кадастровой палатой по Оренбургской области.

- завершение работ, предусмотренных городской целевой программой по инвентаризации объектов недвижимости и формированию налогооблагаемой

базы налога на имущество физических лиц, не в полном объёме выполнены мероприятия по обеспечению градостроительной деятельности, по созданию системы защиты информации.

#### *Список литературы*

*1. Об итогах работы департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга по вопросу использованию земель и формированию налогооблагаемой базы по земельному налогу / Доклад начальника департамента градостроительства и земельных отношений администрации города Оренбурга А.П. Тубина, Оренбург, 2013.*