

Научная статья

Original article

УДК 528.44

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_10_629

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ КАДАСТРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ
ПРОВЕДЕНИИ КОМПЛЕКСНЫХ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ
EFFICIENCY OF CADASTRAL ACTIVITIES DURING
COMPREHENSIVE CADASTRAL WORKS**



Жукова Марина Александровна, доцент кафедры земельного кадастра, кандидат экономических наук, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I» (394043 Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 81д, корп. 2), marinazhukova8484@mail.ru
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1046-7080>

Харитонов Александр Александрович, декан факультета землеустройства и кадастров, заведующий кафедрой земельного кадастра, кандидат экономических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I» (394043 Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 81д, корп. 2), kharitonov5757@mail.ru
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9054-2174>

Ершова Наталья Викторовна, доцент кафедры земельного кадастра, кандидат экономических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I» (394043 Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 81д, корп. 2), i.ershova@mail.ru
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5570-8642>

Викин Сергей Сергеевич, доцент кафедры земельного кадастра, кандидат экономических наук, доцент, ФГБОУ ВО «Воронежский государственный

аграрный университет имени императора Петра I» (394043 Россия, г. Воронеж, ул. Ломоносова, д. 81д, корп. 2), ser.vikin@yandex.ru

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4566-7023>

Zhukova Marina Alexandrovna, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Associate Professor of the Department of Land Cadastre, Candidate of Economic Sciences, Russia, Voronezh, marinazhukova8484@mail.ru

Kharitonov Aleksandr Aleksandrovich, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Dean of the Faculty of Land Management and Cadastre, Head of the Department of Land Cadastre, Candidate of Economic Sciences, Docent, Russia, Voronezh, kharitonov5757@mail.ru

Ershova Natalya Viktorovna, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Associate Professor of the Department of Land Cadastre, Candidate of Economic Sciences, Docent, Russia, Voronezh, i.ershova@mail.ru

Vikin Sergey Sergeevich, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Associate Professor of the Department of Land Cadastre, Candidate of Economic Sciences, Docent, Russia, Voronezh, ser.vikin@yandex.ru

Аннотация. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объектах лишает органы государственной власти возможности рационально использовать недвижимые ресурсы, расположенные на подконтрольной им территории. В статье выявлены причины отсутствия в реестрах муниципальных образований истинных характеристик объектов недвижимости. Установлена доля «бесхозных» объектов в реестре земель муниципального образования, выявлены причины отсутствия сведений об объектах. Проанализирован бюджет муниципального образования. Сформулированы предложения по повышению эффективности кадастровой деятельности связанной с проведением комплексных кадастровых работ.

Abstract. The absence of information about objects in the Unified State Register deprives state authorities of the opportunity to rationally use real estate resources located in the territory under their control. The article reveals the reasons for the

absence of the true characteristics of objects in the registers of municipalities. Established share of "disenfranchised" objects in the register of lands of the municipality, reveals the reasons for lack of information about these objects. Analyzed the budget of the municipality. Proposals have been formulated to improve the efficiency of cadastral activities related to the implementation of complex cadastral works.

Ключевые слова: муниципальное образование, реестр недвижимости, бюджет, эффективность, кадастровая деятельность, комплексные кадастровые работы

Keywords: municipality, real estate register, budget, efficiency, cadastral activity, complex cadastral works

Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН) сведений об объектах лишает органы государственной власти возможности рационально использовать недвижимые ресурсы, расположенные на подконтрольной им территории, поскольку остаются неизвестными такие важные характеристики объектов как:

- точные показатели количества земель, находящихся в собственности у граждан, поскольку документальная и фактическая площади земельных участков зачастую имеют расхождения, а фактическую площадь собственники вносят в порядке личной инициативы;

- точные площади земель, государственная собственность на которые не разграничена, поскольку на рассматриваемой территории могут присутствовать неоформленные объекты, квалифицируемые как самозахваты;

- наличие реестровых ошибок в виде наложений границ или смещений, не позволяющих собственникам и муниципалитету реализовывать свои права на эти объекты в полной мере [6, 7, 8].

Решить данные проблемы призваны комплексные кадастровые работы. Данный вид кадастровых работ позволяет органам государственной власти и

местного самоуправления осуществлять контрольно-надзорные мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов, пополняет налоговую базу объектами недвижимости, тем самым увеличивая количество поступлений денежных средств от уплаты земельного налога, а также гарантирует защиту и реализацию правомочий собственников объектов недвижимости.

Известно, что комплексные кадастровые работы проводятся в рамках кадастровых кварталов [1, 2]. Рассмотрим эффективность осуществления данного вида кадастровой деятельности на примере территории, расположенной в границах поселка Тимирязево Новоусманского муниципального района Воронежской области. В состав данной административно-территориальной единицы входит 10 кадастровых кварталов, в границах которых было проведено исследование эффективности проведения комплексных кадастровых работ. Поселок занимает площадь 268,87 гектаров. В результате осуществленного анализа, было выявлено, что на исследуемой территории в 10 кадастровых кварталах расположено 644 земельных участка. Анализируемая территория изображена на рисунке 1.



Рисунок 1 – Фрагмент публичной кадастровой карты с изображением кадастровых кварталов на анализируемой территории

В отношении 275 земельных участков, что составляет 42,7% анализируемой территории, сведения о зарегистрированных правах в ЕГРН отсутствуют. Больше всего «бесхозных» земельных участков, порядка 75%, расположено в кадастровом квартале 36:16:3201010. Данная ситуация сформировалась в связи с тем, что именно на этой территории расположены земельные участки, которые предоставлялись гражданам для ведения личного подсобного хозяйства. Как правило, это достаточно крупные объекты площадью 30 – 40 соток. Подобная ситуация сложилась из-за несвоевременного переоформления гражданами права постоянного (бессрочного) пользования на данные земельные участки на право собственности в соответствии с п. 9.1 ст.3 Федерального закона №137-ФЗ [3]. Как результат, земельные участки продолжают эксплуатироваться без зарегистрированных прав, а местный бюджет недополучает денежные средства из-за отсутствия в соответствующих реестрах данных, как о самом налогоплательщике, так и его участке.

В результате анализа бюджетов Новоусманского муниципального района и Тимирязевского сельского поселения с целью выявления удельного веса земельного налога в их составе, нам удалось сделать следующие выводы. В 2021 году доходы бюджета Новоусманского муниципального района составили 4012254,33 тысяч рублей, земельный налог в общей массе оказался равным 5,14% и составил 506211,30 тысяч рублей. В бюджет Тимирязевского сельского поселения доходы составили 17808,64 тысяч рублей, а земельный налог принес в бюджет 3658,97 тысяч рублей, что составило 20,55%. На основании выше изложенного, напрашивается вывод, что удельный вес земельного налога достаточно велик, как в поселковом бюджете, так и в бюджете муниципального района. Более того, в составе поселкового бюджета удельный вес земельного налога почти в четыре раза выше, чем в бюджете муниципального района. Следовательно, во-первых, чем ниже уровень административного образования, тем большую роль в пополнении его бюджета играет земельный налог, и, во-вторых, несмотря на

тот факт, что в бюджетах административных образований различных уровней удельный вес земельного налога существенно различается, его доля достаточно высока, чтобы ей пренебрегать. Таким образом, возникает абсолютно прозрачная причинно следственная связь между инфраструктурной насыщенностью территории административного образования и размером его бюджета. Комплексные кадастровые работы призваны повышать учетно-регистрационную легитимизацию инфраструктурной составляющей административно-территориального образования, тем самым способствуя приросту доходной части его бюджета.

На основании приведенных выше аргументов, напрашивается вывод, что эффективность кадастровой деятельности, осуществляемой в процессе проведения комплексных кадастровых работ, тем выше, чем ниже обеспеченность муниципального образования сведениями об объектах недвижимости, расположенных в границах его юрисдикции.

Выясним, какой именно прирост денежных средств ожидается в бюджет при проведении комплексных кадастровых работ на территории поселка Тимирязево? Поселок охватывает всего 10 кадастровых кварталов из 704, расположенных в границах Новоусманского кадастрового района. Рассчитав кадастровую стоимость земельных участков, коэффициент владения земельным участком, размер доли и налоговую ставку, величину налога в отношении бесхозных участков, расположенных в границах десяти кварталов, мы получили величину, равную 46674,13 тысяч рублей. Ставка земельного налога для рассматриваемых земельных участков в соответствии с решением местных органов власти [4], составила 0,3%.

В процессе расчетов нам удалось выяснить, что наиболее эффективной кадастровая деятельность будет в отношении кадастрового квартала 36:16:3201007. Это связано с тем, что территория именно этого кадастрового квартала охватывает две территориальные зоны – жилую и сельскохозяйственную. Более того, наполненность данного квартала объектами недвижимости, права собственности, на которые не

зарегистрированы в ЕГРН, составила порядка 40%. Стоит заметить, что наименьшую прибыль принесет кадастровая деятельность в отношении кадастровых кварталов 36:16:3101006, 36:16:3101009, 36:16:3101003, поскольку они обладают небольшой площадью и количеством бесхозных земельных участков.

Данные по динамике поступлений денежных средств от уплаты земельного налога в бюджет муниципального образования представлены на рисунке 2.

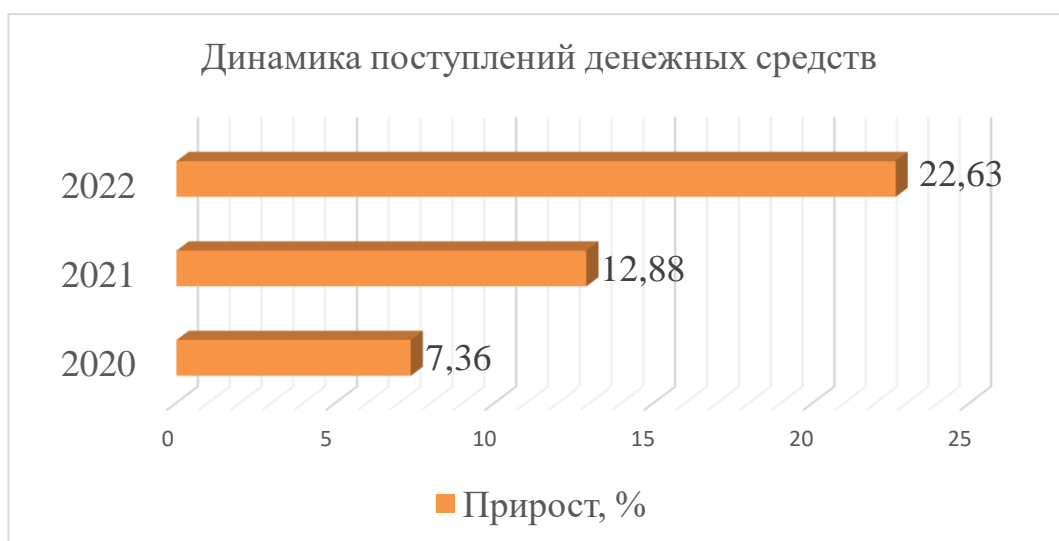


Рисунок 2 – Динамика поступления денежных средств от уплаты земельного налога в бюджет муниципального образования

Согласно представленным данным наблюдается естественный рост поступлений денежных средств в бюджет муниципального образования от уплаты земельного налога. В основном это связано с увеличением кадастровой стоимости объектов земельной недвижимости, государственная собственность на которую не разграничена, то есть с увеличением размера налогооблагаемой базы. По данным, представленным на рисунке 2, видно, что размер денежных средств от уплаты земельного налога в бюджет муниципального образования ежегодно колеблется. Так, за период с 2019 по

2020 год рост поступлений денежных средств в бюджет муниципального образования составил 7,36%, а за аналогичный период в 2020-2021 годах - 12,88%. Проведение комплексных кадастровых работ позволяет обеспечить прирост доходов от уплаты собственниками земельного налога в рассматриваемом административно-территориальном образовании в 2022 году более чем на 20%.

Таким образом, если резюмировать данные, полученные в ходе проведенного исследования, можно сделать следующие выводы.

1. Чем ниже уровень административного образования, тем большую роль в пополнении его бюджета играет земельный налог.

2. Несмотря на тот факт, что в бюджетах административных образований различных уровней удельный вес земельного налога существенно различается, его доля достаточно высока, чтобы ей пренебрегать.

3. Прослеживается устойчивая причинно следственная связь между инфраструктурной насыщенностью территории административного образования и размером его бюджета.

4. Эффективность кадастровой деятельности, осуществляемой в процессе проведения комплексных кадастровых работ, тем выше, чем ниже обеспеченность муниципального образования сведениями об объектах недвижимости, расположенных в границах его юрисдикции.

5. При определении эффективности кадастровой деятельности необходимо учитывать наличие территориальных зон в рассматриваемых кадастровых кварталах.

К тому же, наряду с финансовой составляющей в процессе выполнения комплексных кадастровых работ выявятся факты самозавата муниципальных земель, способствующие заключению с районной администрацией договоров на приобретение данных земель в собственность. Устранятся реестровые ошибки, препятствующие собственникам реализовывать свои полномочия.

Рассматривая вопросы эффективности кадастровой деятельности при проведении комплексных кадастровых работ, как одного из факторов формирования бюджета муниципального образования, должное внимание необходимо уделять принципам и технологии их осуществления.

Список источников

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон № 218-ФЗ (с изм. и доп.): [принят Гос. думой 13 июля 2015 г.]. // КонсультантПлюс: [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.09.2022).
2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 31. – Ст. 4017.
3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 137-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собр. законодательства. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.
4. Об установлении на территории Тимирязевского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области земельного налога: Решение Совета народных депутатов Тимирязевского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области от 23.11.2018 года №120 (в редакции №40 от 24.03.2021 г.) [Электронный ресурс]: [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://admtimiryaz.ru/> (дата обращения: 05.09.2022).
5. Об утверждении правил землепользования и застройки Тимирязевского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области: Приказ Департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 19.11.2020 № 45-01-04/904 [Электронный ресурс]: [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 05.09.2022).

6. Жукова М.А. Правовое регулирование комплексных кадастровых работ / Жукова М.А., Харитонов А.А. // Модели и технологии природообустройства: региональный аспект. 2022. № 1 (14). – С. 59-65.

7. Совершенствование методики и технологии информационного обеспечения землеустроительной деятельности: монография / М.А. Жукова, А.А. Харитонов, Н.В. Ершова, С.С. Викин. – Воронеж: изд-во «Истоки», 2022. – 137 с.

8. Харитонов А.А. К вопросу о реализации комплексных кадастровых работ на региональном уровне / А.А. Харитонов, М.А. Жукова // Модели и технологии природообустройства: региональный аспект. 2020. №2 (11). – С. 59-68.

References

1. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон № 218-ФЗ (с изм. и доп.): [принят Гос. думой 13 июля 2015 г.]. // Konsul'tantPlyus: [сайт]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 05.09.2022).

2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 31. – Ст. 4017.

3. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 137-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собр. законодательства. – 2001. – № 44. – Ст. 4148.

4. Об установлении на территории Тимирязевского сельского поселения Новосмanskого муниципального района Воронежской области земельного налога: Решение Совета народных депутатов Тимирязевского сельского поселения Новосмanskого муниципального района Воронежской области от 23.11.2018 года №120 (в редакции №40 от 24.03.2021 г.) [Электронный ресурс]: [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа: <https://admtimiryaz.ru/> (дата обращения: 05.09.2022).

5. Об утверждении правил землепользования и застройки Тимирязевского сельского поселения Новосмanskого муниципального района Воронежской области: Приказ Департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 19.11.2020 № 45-01-04/904 [Электронный ресурс]: [сайт]. – Электрон. дан. – Режим доступа:

<http://pravo.gov.ru/> (data obrashcheniya: 05.09.2022).

6. Zhukova M.A. Pravovoe regulirovanie kompleksnyh kadastryh rabot / Zhukova M.A., Haritonov A.A. // Modeli i tekhnologii prirodoobustrojstva: regional'nyj aspekt. 2022. № 1 (14). – S. 59-65.

7. Sovershenstvovanie metodiki i tekhnologii informacionnogo obespecheniya zemleustroitel'noj deyatel'nosti: monografiya / M.A. Zhukova, A.A. Haritonov, N.V. Ershova, S.S. Vikin. – Voronezh: izd-vo «Istoki», 2022. – 137 s.

8. Haritonov A.A. K voprosu o realizacii kompleksnyh kadastryh rabot na regional'nom urovne / A.A. Haritonov, M.A. Zhukova // Modeli i tekhnologii prirodoobustrojstva: regional'nyj aspekt. 2020. №2 (11). – S. 59-68.

Для цитирования: Жукова М.А., Харитонов А.А., Ершова Н.В., Викин С.С. Эффективность кадастровой деятельности при проведении комплексных кадастровых работ // Московский экономический журнал. 2022. № 10. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2022-65/>

© Жукова М.А., Харитонов А.А., Ершова Н.В., Викин С.С. 2022. Московский экономический журнал, 2022, № 10.