

Научная статья

Original article

УДК 332.334:336.2(470.630)

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_10_597

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ПОТЕНЦИАЛ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
THE ECONOMIC POTENTIAL OF TAXATION OF THE LAND FUND OF
THE IPATOVSKY CITY DISTRICT**



Кипа Людмила Викторовна, старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: kipa2014@inbox.ru

Лошаков Александр Викторович, доктор географических наук, профессор кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: alexandrloshakov@mail.ru

Одинцов Станислав Владимирович, кандидат географических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастра, ФГБОУ ВО Ставропольский государственный аграрный университет, E-mail: qwer20052008@mail.ru

Kipa Lyudmila Viktorovna, Senior Lecturer of the Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: kipa2014@inbox.ru

Loshakov Alexander Viktorovich, Doctor of Geographical Sciences, Professor, Head of the Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: alexandrloshakov@mail.ru

Odintsov Stanislav Vladimirovich, Candidate of Geographical Sciences, Associate Professor, Department of Land Management and Cadastre, Stavropol State Agrarian University, E-mail: qwer20052008@mail.ru

Аннотация. В статье приводится анализ земельно-имущественных отношений при распоряжении землями населенных пунктов Ипатовского городского округа Ставропольского края в части пополнения бюджета. Объектом налогообложения является земельный фонд в границах Ипатовского городского округа и участники налогообложения юридические лица, землепользователи, землевладельцы.

Abstract. The article provides an analysis of land and property relations at the disposal of the lands of settlements of the Ipatovsky urban district of the Stavropol Territory in terms of budget replenishment. The object of taxation is the land fund within the boundaries of the Ipatovsky city district and the participants in taxation are legal entities, land users, landowners.

Ключевые слова: объекты недвижимости, земли населенных пунктов, региональные и муниципальные бюджеты, налогообложение, использование земель, предоставление участков, поступление налогов и арендной платы

Keywords: real estate objects, lands of settlements, regional and municipal budgets, taxation, land use, provision of plots, receipt of taxes and rent

В экономике рыночных отношений земли городских населенных пунктов признаются не исключительно как пространственный базис для распоряжения и жизнедеятельности населения, но и как важнейший источник по получению прибыли и регулярного поступления денежных средств в региональные и муниципальные бюджеты.

Объекты недвижимости в качестве налогообложения могут приносить стабильный доход государству в том случае, когда земельно-имущественные отношения будут соответствовать принципам рыночных отношений.

Экономический и финансовый механизм от использования объектов недвижимости в вопросах поступления доходов от использования объектов

недвижимости показывает себя эффективно в границах земель городских населенных пунктов.

Поступление доходов в виде налогов на земельные участки и объекты капитального строительства обусловлено тем, что в большинстве случаев на территории городских населенных пунктов расположены объекты налогообложения занятые в сфере торговли и под производственными объектами, которые по средним удельным показателям кадастровой стоимости являются более высокими по сравнению с остальными удельными показателями на объекты недвижимости. Результаты кадастровой оценки дают основание полагать о стабильном увеличении кадастровой стоимости под этими объектами.

В последние годы созданы основы нового земельного законодательства: осуществлен переход к многообразию форм земельной собственности, введено платное землепользование, произведена кадастровая оценка земель, на ее основе производится расчет платежей за землю, арендная плата, созданы объективные условия для пополнения бюджета муниципальных образований за счет поступления денежных средств от уплаты за использование земель.

Земельные отношения на муниципальном уровне это целенаправленная деятельность муниципальных органов власти по организации рационального использования земли с учетом удовлетворения интересов как всего общества, так и отдельного человека и по обеспечению устойчивого развития городского округа.

Ипатовский городской округ имеет сложившуюся экономическую базу развития, и обладает потенциалом развития сферы производства, привлечения инвестиции в развитие новых видов производства и обслуживания. В округе размещены предприятия по переработке сельскохозяйственного сырья, ремонту сельскохозяйственных машин, многочисленных складов, баз и т.д. В настоящее время в городе сложился

соотношение их к общей площади климатических условий земли, состояния и качества земельных ресурсов.

Таблица 1 – Показатели земельного фонда

Показатели	2018	2020	Разница
Земли сельскохозяйственного назначения	Площадь, га 388568	Площадь, га 387099	+,- - 1469
Земли населенных пунктов	7742	7818	+ 76
Земли промышленности	1633	1635	+2
Земли лесного фонда	2170	2170	-
Земли особо охраняемых территорий	-	11	+ 11
Земли водного фонда	3462	4842	+1380
Земли запаса	-	-	-
Итого земель в границах округа	403575	403575	

Исследования показывают значительные изменения в границах земельного фонда по площади земель сельскохозяйственного назначения изменилась в сторону снижения на 1469 га. Увеличение земель населенных пунктов составляет 76 га, особо – охраняемые территории 11 га. Площадь земель водного фонда увеличились за счет земель сельскохозяйственного назначения на 1380 га.

В составе землепользователей округа ведущее место занимают сельскохозяйственные предприятия, которые занимаются выращиванием и производством сельскохозяйственной продукции.

Они являются основными показателями земель сельскохозяйственного назначения, их общей площади которых на долю этих предприятий приходится 96,3 % или 388568 га.

Анализ приведенных данных подтверждает доминирующую роль сельскохозяйственных предприятий в пользовании земельным фондом.

В округе имеется резерв потенциально продуктивных земель, которые при определенных затратах могут быть возвращены в интенсивный сельскохозяйственный оборот, обеспечив необходимый экономический эффект и сохранение экологического равновесия природы.

Использование земельного фонда является одним из основополагающих управления земельными ресурсами вследствие того, что наличие земельных ресурсов дает основание развития экономического и социального уровня населения и жизнеобеспечения на территории округа.

Целью распоряжения и управления земельными ресурсами на территории города Ипатово является обеспечение потребностей государства и общества, удовлетворяемых за счет свойств земли и имущества, находящегося в муниципальной и государственной собственности.

Деятельность отдела имущественных и земельных отношений Ипатовского городского округа в области распоряжения земельными ресурсами и объектами недвижимости на территории городского округа за период 2019 и 2021 года по распоряжению земельными участками и объектами недвижимости представлена в формировании земельных участков из муниципальной собственности, постановка на кадастровый учет и предоставлению земельных участков, анализ поступления арендной платы за использование земель и объектов недвижимости.

Экономическим потенциалом в сфере земельно – имущественных отношений являются земельные участки и объектами недвижимости на территории города Ипатово. Основные направления в деятельности по распоряжению земельными ресурсами на территории Ипатовского городского округа представлены показателями:

- поступления заявлений и обращений по вопросам земельно-имущественных отношений;

- принятия нормативно – правовых актов по управлению и распоряжению земельными участками и ОКС;
- продажи земельных участков из муниципальной собственности;
- результатов реализации земельных участков за плату в руб.;
- количества заключенных договоров на аренду земельных участков;
- данных о поступлении средств от использования земельных участков, предоставленных в аренду;
- поступления платежей за использование нежилых зданий, находящихся в муниципальной собственности г. Ипатово;
- показателей прекращения договоров аренды;
- показателей проведения аукционов по продаже права аренды на ЗУ;
- количества заявлений о постановке на кадастровый учет земельных участков и ОКС, сформированных в муниципальную собственность;
- количества полученной информации по объектам недвижимости, полученной из филиала ФГБУ "ФКП Росреестра" по СК и Управления Росреестра по СК по объектам недвижимости;

Экономический и финансовый механизм от использования объектов недвижимости в вопросах поступления доходов от использования объектов недвижимости показывает себя эффективно в границах земель городских населенных пунктов.

Поступление доходов в виде налогов на земельные участки и объекты капитального строительства обусловлено тем, что на территории населенных пунктов расположены объекты налогообложения занятые в сфере торговли и под производственными объектами.

Результаты кадастровой оценки земель различных категорий на территории округа утверждены приказами Министерства имущественных и земельных отношений Ставропольского края в результате которых исчисляется земельный налог и арендная плата, приняты утвержденные средние удельные показатели кадастровой стоимости служат правовым

основанием для расчета земельного налога и арендной платы вновь образуемых объектов недвижимости.

Таблица 2 - Показатели поступления платежей за использование земельных участков на территории города Ипатово в тыс. руб.

Показатели	2019	2021	% 2021 к 2019
Земельный налог	57 021,01	58 462,22	102,5
Арендная плата	62 230,06	56 402,97	90,6
Итого	119251,07	114865,19	-

Поступление платежей в 2021 по земельному налогу увеличилось и составило 102,5 % по сравнению с 2019 годом.

Динамика поступления доходов в виде арендной платы показывает снижение поступления доходов и составляет 90,6 % от поступлений доходов арендной платы 2019 года.

Снижение поступлений арендной платы за землю в муниципальный бюджет РФ и городского округа обусловлено тем, что увеличилось число арендаторов, в отношении которых начался или продолжается процесс ликвидации банкротства, предоставлены отсрочка и снижение арендной платы в связи с угрозой COVID-19 (в результате чего предоставлена субъектам малого и среднего бизнеса предоставлена отсрочка по уплате).

Не маловажным фактором снижения поступлений платежей по аренды связано с оспариванием арендаторами результатов кадастровой стоимости в сторону снижения, в результате чего производится перерасчет арендной платы.

Продажа земельных участков находящихся в муниципальной собственности одним из востребованных действий гражданского оборота недвижимости.

Право физических и юридических лиц на выкуп арендованного участка регулируются Гражданским и Земельным кодексом РФ, а также

федеральными законодательными актами. Своим правом выкупа может воспользоваться каждый гражданин или предприниматель.

Цена выкупа земельных участков в собственность рассчитывается как процент от кадастровой стоимости, которая намного ниже рыночной цены.

Причиной выкупа земельных участков является и условия того, что сумма налога за использование земельных участков в собственности значительно ниже арендной платы, по истечению срока аренды возникают юридические последствия продления срока аренды.

Таблица 3 - Поступление платежей в бюджет

Показатели	2019	2021	% 2021 к 2019
Количество договоров купли-продажи земельных участков	17	6	
Сумма от продажи земельных участков в тыс. руб.	140,6	445,1	3,2 раза

Увеличение суммы продаж от реализации земельных участков за плату по сравнению с 2019 годом составила 316,6 % или в 3,2 раза.

Спросом на продажу пользуются земельные участки под индивидуальное строительство и объектами торговли, производственной инфраструктуры.

Количество договоров купли - продажи в 2021 году заключено меньше на 11 земельных участков, чем в 2019 году, но сумма продажи существенно увеличилась, в связи с тем, что в общем количестве продан 1 земельный участок под объектом промышленного назначения (производственной базы) на сумму 49699,05 руб. и 1 участок под объектами сельскохозяйственного использования на сумму 141807,94 руб.

Доходы от сдачи в аренду коммерческих помещений на территории муниципальных округов в практике показывают снижение спроса из-за нестабильности в экономике и снижения спроса на реализуемую продукцию., в результате чего снижается и поступление платы за использование помещений. На территории округа динамика поступления доходов от сдачи в аренду коммерческих помещений показывает снижение.

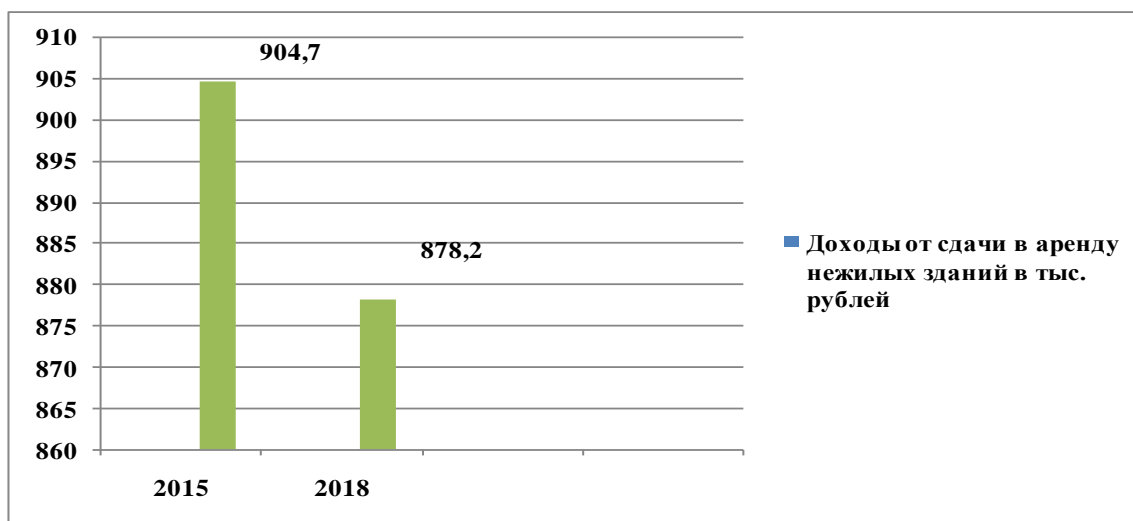


Рисунок 2 - Поступление платежей за использование нежилых зданий, находящихся в муниципальной собственности

Из анализа наблюдается незначительное снижение суммы от поступления за использование нежилых зданий, находящихся в муниципальной собственности на 93322 руб. или 86,7 по сравнению с 2019 годом.

Снижение количества заключенных договоров на коммерческие помещения и как следствие снижение доходов от арендной платы, объектов находящихся в муниципальной собственности происходит из – за экономической нестабильности в стране, высокой арендной платы и выкупа объектов капитального строительства в собственность.

Администрация совместно принимаются меры в целях увеличения доходов местного бюджета, проводится работа по актуализации сведений о наличии объектов и наличии объектов недвижимости.

Потери доходов бюджета от аренды земель планируется компенсировать за счет анализа арендных платежей по всем земельным участкам в разрезе всех 17 видов разрешенного использования, рассчитаны новые базовые ставки арендной платы, которые направлены в министерство имущественных отношений Ставропольского края для принятия правового акта.

При анализе земельно-имущественных отношений существует практика расторжения договоров аренды по причине невыполнения условий договора: несвоевременное внесение суммы арендной платы или ее полное отсутствие.

В таком случае законодательством предусмотрены меры добровольного погашения суммы задолженности по арендной плате или расторжение договора аренды в судебном порядке с возмещением убытков и пени за использование земельных участков.

По требованиям существующего законодательства объекты недвижимости должны иметь юридическую определенность, удостоверенную правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами, которые предоставляют и удостоверяют органы власти и органами местного самоуправления, имеющие полномочия в части управления и распоряжения земельными ресурсами и объектами недвижимости.

В полномочиях взаимодействия органов власти и органов местного самоуправления по внесению сведений об объектах недвижимости с органами кадастрового учета заключается в своевременном обмене и предоставлении актуальной информации.

В связи с образованием округов на территории Ставропольского края и формированием новых структур округов информация по внесению сведений информационного обмена данных задерживалась, что повлекло за собой содержание некорректной информации, приостановлению и отказам в государственном кадастровом учете объектов недвижимости.

Для увеличения поступления доходов от уплаты налогов и арендной платы необходимо разрабатывать средства и принимать действия к мерам по оформлению прав земель государственной собственности, выделение из бюджета средств на оформление прав пользования земельными участками, включая субсидирование из бюджета расходов, связанных с оформлением, проведение полной инвентаризации земель всех категорий и выделение средств на ее проведение.

Список источников

1. Земельные ресурсы Ставропольского края: учебное пособие / В.И. Трухачев, П.В. Ключин, А.С. Цыганков, В.Н. Чернышев. – Ставрополь, 2001. – 158 с.
2. Ибрагимов П.А.. Проблемы формирования доходов местных бюджетов// Актуальные вопросы экономических наук. № 51. 2016. С.81-86.
3. Дроздова Н.Л., Сорокин М.А. Роль земельных платежей в формировании доходной части местного бюджета (на примере г. Томска) // Economics. № 10(19). 2016.С. 13-18.
4. Коротина Н.Ю. Возможности роста доходов муниципальных образований в РФ // Социум и власть. № 1(39). 2013. С. 86-90.
5. Светлакова Н.А., Латышева А.И. Земельный налог как инструмент трансформации финансов "домохозяйств" в экономическое развитие территорий // Наука Удмуртии. 2021. № 2 (94). С. 238-254.
6. Семенихин В.В. Земельный налог: налоговая база, или что делать, когда нет кадастровой стоимости // Гражданин и право. 2021. № 10. С. 65-71.
7. Сосновский С.А., Григорьев В.В. Новый порядок администрирования транспортного и земельного налогов: теоретические аспекты // Налоговед. 2021. № 11. С. 66-74.
8. Яблоновская Д.Л. Некоторые проблемы правового регулирования налогообложения земельным налогом и пути их решения // Вопросы устойчивого развития общества. 2021. № 11. С. 494-503.

References

1. Zemel'ny'e resursy` Stavropol'skogo kraja: uchebnoe posobie / V.I. Truxachev, P.V. Klyushin, A.S. Cygankov, V.N. Cherny'shev. – Stavropol`, 2001. – 158 s.
2. Ibragimova P.A.. Problemy` formirovaniya doxodov mestny`x byudzhetrov// Aktual'ny'e voprosy` e`konomicheskix nauk. № 51. 2016. S.81-86.
3. Drozdova N.L., Sorokin M.A. Rol` zemel'ny`x platezhej v formirovanii doxodnoj chasti mestnogo byudzheta (na primere g. Tomska) // Economics. № 10(19). 2016.S. 13-18.
4. Korotina N.Yu. Vozmozhnosti rosta doxodov municipal'ny`x obrazovanij v RF // Socium i vlast`. № 1(39). 2013. S. 86-90.
5. Svetlakova N.A., Laty`sheva A.I. Zemel'ny`j nalog kak instrument transformacii finansov "domoxozyajstv" v e`konomicheskoe razvitie territorij // Nauka Udmurtii. 2021. № 2 (94). S. 238-254.
6. Semenixin V.V. Zemel'ny`j nalog: nalogovaya baza, ili chto delat`, kogda net kadastrovoj stoimosti // Grazhdanin i pravo. 2021. № 10. S. 65-71.
7. Sosnovskij S.A., Grigor`ev V.V. Novy`j poryadok administrirovaniya transportnogo i zemel'nogo nalogov: teoreticheskie aspekty` // Nalogoved. 2021. № 11. S. 66-74.
8. Yablonovskaya D.L. Nekotory`e problemy` pravovogo regulirovaniya nalogooblozheniya zemel'ny`m nalogom i puti ix resheniya // Voprosy` ustojchivogo razvitiya obshhestva. 2021. № 11. S. 494-503.

Для цитирования: Кипа Л.В., Лошаков А.В., Одинцов С.В. Экономический потенциал налогообложения земельного фонда Ипатовского городского округа // Московский экономический журнал. 2022. №10.
URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2022-33/>

© Кипа Л.В., Лошаков А.В., Одинцов С.В., 2022. Московский экономический журнал, 2022. №10.