Перевод земель из одной категории в другую: целесообразность и оценка экономической эффективности

УДК 4014

Рожко А.А.
студент
2 курс магистратуры, факультет «Управление и сервис»
Отделение «Юриспруденция»
Санкт-Петербургский аграрный университет
Россия, г. Санкт-Петербург

Научный руководитель: **Рытченко А.В.**
Кандидат юридических наук, доцент
Заведующий кафедрой «Земельное и экологическое право»

Rozhko A.A.
student
2 year of master's degree, faculty «Management and service»
Branch "Jurisprudence"
St. Petersburg Agrarian University
Russia, Saint-Petersburg

Scientific adviser: **Rytchenko A.V.**
Candidate of Law, Associate Professor
Head of the department "Land and environmental law"

Аннотация: в статье проводится сравнительный анализ и показана экономическая эффективность изменения вида разрешенного использования земель и перевода их из одной категории в другую.

Ключевые слова: земля, кадастровый учет, платеж, налог, законодательство, бюджет

TRANSFER OF LAND FROM ONE CATEGORY TO ANOTHER: FEASIBILITY AND ESTIMATION OF ECONOMIC EFFECTIVENES

Abstract: The article compares the analysis and shows the economic efficiency of changing the type of permitted land use and transferring them from one category to another.

Keywords: land, cadastral registration, payment, tax, legislation, budget

Земельный налог и закрепленные на законодательном уровне алгоритмы для его исчисления являются основой принципа возмездного пользования земельными ресурсами. Земельные платежи являются важнейшей статьей доходной части бюджета. [1]

В соответствии с положениями Земельного Кодекса РФ, основными видами платежей за пользование земельными ресурсами являются земельный налог и арендная плата.

В зависимости от вида, периодичности и количества поступлений платежи подразделяются на следующие категории:

· налоговые и неналоговые;

· постоянные (регулярные поступления в бюджет земельного налога, рассчитанного исходя из кадастровой стоимости, и арендной платы, определяемой местными органами самоуправления)

и разовые (перечисляются однократно при продаже земли).

Отправной точкой для начисления земельного налога и аренды за пользование участком является кадастровая стоимость, которая в значительной мере зависит от категории и вида использования земель [2]. Именно по этой причине особую актуальность приобретает процесс изменения категории земельных участков.

Большинство городских поселений окружено землями, изначально попадающими в категорию сельскохозяйственного назначения, поэтому расширение территориальных границ города возможно только при смене категорий и целевого использования земельных площадей [3]. По усмотрению городской администрации, земля может быть предложена к продаже или сдана в аренду на длительный срок.

Рис. 1. Виды земельных платежей в местный бюджет

В качестве наглядной иллюстрации рассмотрим условный расчет платежей по участкам, расположенным в непосредственной близости к городской черте Нижнего Новгорода (таблица 1).

Таблица 1. Расчет поступлений в бюджет при различных вариантах использования земельных участков [4]

№ Участка	Площадь земельного участка, м^2	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	215	Населенных пунктов	Для размещения объектов специального назначения
2	18750	Сельскохозяйственного назначения	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения
3	24600	Населенных пунктов	Для размещения объектов сельскохозяйственного назначения

Рассмотрим и сравним экономическую эффективность двух вариантов использования — продажи и аренды.

Если будет изменено разрешенное использование и осуществлена продажа, бюджет будет пополняться за счет двух видов платежей — налоговых и неналоговых (земельный налог и продажная стоимость). Согласно ст. 39 ч.3 Земельного Кодекса РФ, участки реализуются на торгах в форме аукционов, при этом в качестве стартовой цены назначается кадастровая стоимость.

В случае сдачи земли в аренду (после смены категории и вида использования) в местный бюджет будет поступать только арендная плата. Результаты расчетов приведены в таблице 2.

Показатели в строке «кадастровая стоимость участка» рассчитывались по формуле: площадь участка*УПКС (УПКС определяется и периодически корректируется городской администрацией Нижнего Новгорода по результатам кадастровой оценки). Размер налоговых ставок утверждается Администрацией Нижнего Новгорода ежегодно.

Таблица 2. Расчет поступлений в бюджет при изменении категорий земельных участков

	Исходный вариант	После перевода	Исходный вариант	После перевода	Исходный вариант	После перевода
Номер участка	1		2		3	
Площадь участка, м^2	215		18750		24600	
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли сельхоз. назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Целевое использование	объекты специального назначения	объекты торговли	Объекты сельхоз. назначения	дома ИЖС	объекты сельхоз. назначения	дома многоэтажной жилой застройки
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м^2	1118,5	22680,0	17,8	6955,0	13,2	23718,0
Кадастровая стоимость, руб.	240477	4876200	33375	130406250	324720	583462800
Нормативная ставка земельного налога, %	0,1	1,0	0,3	0,1	0,3	0,2
Начисленный земельный налог, руб.	240,48	48762	100,13	130406,25	974,16	1166925,6
Нормативная ставка арендной платы, %		1,4		0,3		0,6
Начисленная арендная плата, руб.		68266,8		391218,75		3500776,8

Анализ результатов, представленных в таблице, свидетельствует об очевидном росте доходной части бюджета за счет увеличения поступлений за пользование земельными ресурсами,

причем итоговое значение для рассматриваемых участков № 2 и 3 существенно превышает начальные суммы, даже с учетом меньшей нормативной ставки земельного налога.

Изменение вида использования может рассматриваться с позиций не только экономической, но и социальной значимости. Постоянный рост численности городского населения влечет увеличение темпов жилищного строительства, при этом расширение границ городского округа в большей степени происходит за счет близлежащих земель. Увеличение денежных поступлений в бюджет позволяет направить полученные средства на реализацию различных социальных проектов и программ [5].

Тщательный экономический анализ и взвешенный подход к изменению категорий земель и позволит избежать ситуаций, когда из-за поспешных решений происходит безвозвратная потеря земель сельскохозяйственного использования, а также оказывается неблагоприятное влияние на экологическую обстановку.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации //Портал Консультант Плюс [электронный ресурс].
2. Земельный налог // Федеральная налоговая служба [Электронный ресурс].
3. Комментарий к Федеральному закону от 21 декабря 2004 года N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (постатейный).
4. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Нижегородской области (с изменениями на 26 декабря 2016 года)
5. Бубнов Д.В. Рациональное использование земельных ресурсов как фактор устойчивого развития региона: дис. канд. эконом, наук / Д.В.Бубнов. М., 2014. — 267с.