

МЕХАНИЗМ ПЛАНИРОВАНИЯ ПОСТУПЛЕНИЙ В МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сергеева Л.А.

*кандидат технических наук, доцент кафедры
«Управления в социальных и экономических системах»,
Уфимского государственного авиационного технического университета,
г. Уфа*

Чехова А.В.

*магистрант 1 курса направления «Инноватика»,
профиль подготовки «Управления инновационным развитием территории»,
Уфимского государственного авиационного технического университета,
г. Уфа*

Земельный участок характеризуется как товар, который имеет определенные свойства (оборонеспособность, недвижимое имущество, индивидуальная стоимость, делимые и неделимые, непотребляемость, наличие его правовой связи с иными объектами) и находится в федеральной, региональной, муниципальной или частной собственности. За использование земельного участка, в доходную часть федерального, регионального и местного бюджетов поступают финансовые средства в виде земельного налога, арендной платы и стоимости земельного участка. Величина этих показателей зависит от кадастровой стоимости и вида разрешенного использования земельного участка. Метод массовых оценок определяет кадастровую стоимость земельного участка используя различные подходы (сравнительный, затратный, доходный подходы). Использование земельного участка основывается на законодательной базе.

Как известно, размер КС ОН влияет на статьи дохода местного бюджета:

-доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, в качестве базы для расчета арендной платы;

-налог на имущество, в качестве базы для расчета налога на имущество и налога на земельные участки.

Земельный налог составляет более 50% в структуре статьи дохода «Налог на имущество». Он устанавливается в отношении земельных участков налогоплательщика, находящихся в их собственности. В ГО г. Уфа РБ ставка земельного налога установлена решением Совета ГО г. Уфа [3]. Максимальная ставка налога относится к земельным участкам, принадлежащим на праве собственности юридическим лицам. Налогооблагаемой базой является КС земельных участков, признаваемых объектом налогообложения [1]. КС земельных участков установлена в соответствии с Постановлением Администрации ГО г. Уфа РБ на период с 1 января 2015 года по 1 января 2020 года [2]. В таблице 1 приведены данные о планируемых и фактических поступлениях в местный бюджет величины налога на землю.

Таблица 1

КОРРЕКТИРОВКА ПЛАНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА

Наименование вида доходов	Значения по годам, в млн. руб.				
	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
ПО ПЛАНУ					
Земельный налог	461,00	625,00	805,28	578,30	548,03
КОРРЕКТИРОВКА ПЛАНА					
Земельный налог	500,00	693,00	805,28	519,10	-
ИСПОЛНЕНИЕ ПЛАНА					
Земельный налог	628,23	796,20	516,66	521,96	-

В соответствии с законодательством, поступления в бюджет будущего года планируется на уровне фактических поступлений средств в текущем году. Применение такого подхода не позволяет объективно планировать поступления в местный бюджет. Так, например, поступления от земельного налога за прошедший год планировались в размере 805,28 млн. руб. (35 %). Для расчета объема годовых поступлений бюджетных доходов в целом и налогов, в частности, используется метод определения контрольных значений. Широкое распространение получило использование итоговых значений прошедшего года, увеличенных на ожидаемый уровень инфляции.

Прогнозируемые налоговые поступления зависят от многих факторов (экономической политики, налогового законодательства). В настоящее время в РФ окончательно не сформировались, как сама методика расчета налоговых доходов бюджета, так и информационная база, необходимая для моделирования влияния различных факторов на объемы бюджетных поступлений. Для оценки размеров бюджетных поступлений на планируемый

период необходимо проанализировать происходящие в стране, регионах и муниципалитетах социальные, политические, экономические, экологические, научно-технические процессы; перспективы и тенденции их развития.

Для прогнозирования поступлений величины земельного налога в местный бюджет ГО г. Уфа РБ авторы предложили применять метод скользящей средней, алгоритм использования на практике следующий.

– Определение темпов изменения средств от использования земельных участков, поступающих в доходную часть местного бюджета (таблица 2).

Таблица 2

ТЕМПЫ ИЗМЕНЕНИЯ ФИНАНСОВЫХ СРЕДСТВ, ПОСТУПАЮЩИХ В МЕСТНЫЙ БЮДЖЕТ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Год	Значение по годам				
	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Темпы изменения средств, %	100	130	127	65	101

- Определение средних арифметических значений, Кс.
- Определение прироста на 2018, 2019 и 2020 года.
- Определение размер налога на конкретный земельный участок с учетом его фактического использования.
- Анализ задолженности по арендной плате и земельному налогу.
- Взыскание суммы в пределах срока исковой давности (3 года) (рисунок 3).

Для эффективной реализации предложенного алгоритма необходим постоянный контроль и принятие управленческих решений. В настоящее время наиболее эффективным механизмом является мониторинг. Статьей 67 Земельного Кодекса предусмотрен мониторинг земель, как часть государственного экологического мониторинга (систему наблюдений, оценки и прогноза состояния земель, количественные и качественные характеристик) [3]. Государственный мониторинг земель в РФ осуществляется Росреестром, задачами которого являются:

- выявление изменений в состоянии земель;
- обеспечение органов власти, юридических и физических лиц достоверной информации о состоянии земельных участков.

Информация, полученная в ходе мониторинга, должна быть общедоступной, достоверной, оперативной. Поэтому предлагается совершенствовать систему мониторинга, с целью своевременного внесения актуальных сведений в ЕГРН о земельных участках и ежемесячного обновления базы данных с характеристиками конкретных земельных участков, расположенных на территории муниципального образования (рисунок 1). При проведении мониторинга формируется информационная база о земельных участках и их использовании:

- адрес земельного участка;
- кадастровый номер земельного участка;
- площадь земельного участка;
- ВРИ по документам и фактический ВРИ земельного участка;
- кадастровая стоимость земельного участка;
- вид права на земельный участок и дата его возникновения;
- плата за использование земельного участка (земельный налог/арендная плата)
- наличие задолженности, ее размер и за какой период.

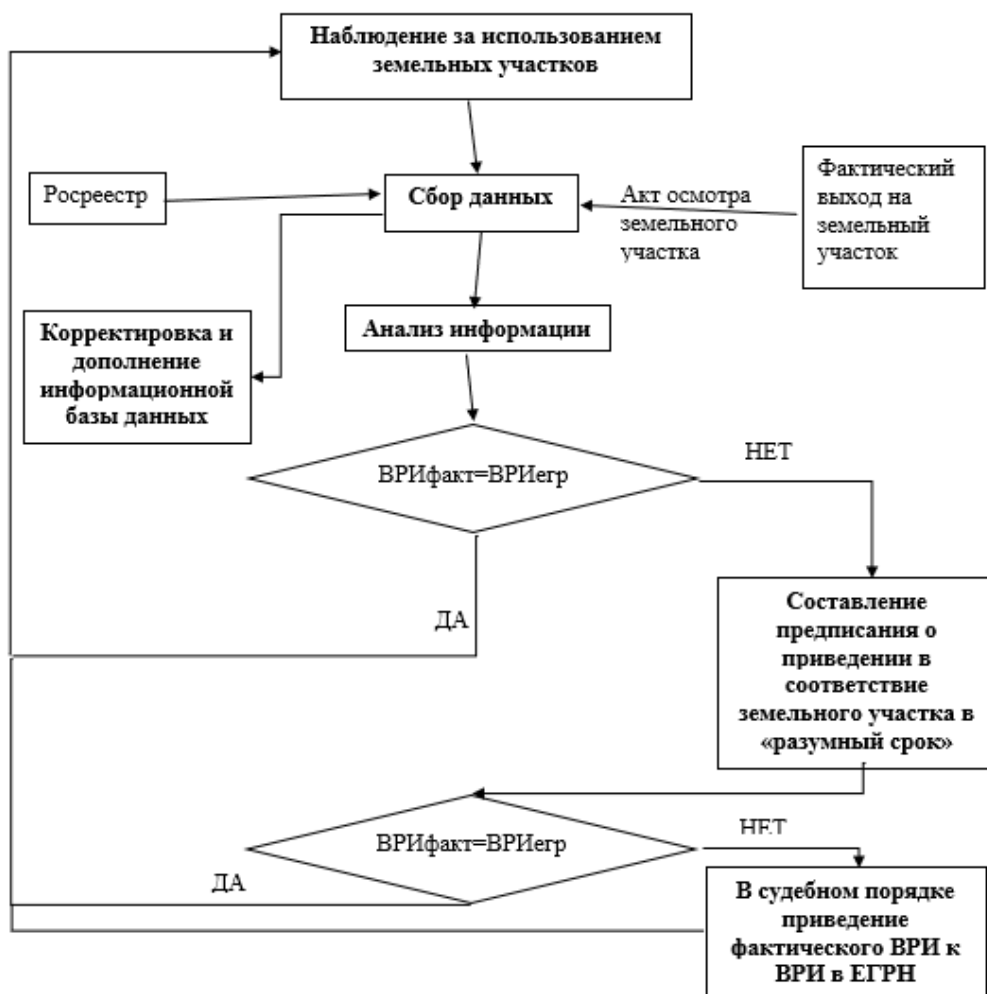


Рисунок 1 – Предлагаемы проведения мониторинга земельный участков

Кроме того, предлагается расширить круг задач, решаемые мониторингом:

- ежемесячное наблюдение за использованием земельных участков;
- создание информационной базы о земельных участках, расположенных в муниципальном образовании, и их использованию;
- выявление несоответствия фактического использования земельных участков и разрешенного использования в соответствии с документами в ЕГРН;
- выявление причин несоответствия фактического использования земельных участков и разрешенного использования в соответствии с документами в ЕГРН;
- принятие управленческих решений об устранении выявленных недостатков;
- приведение в соответствие фактического использования земельных участков и разрешенного использования в соответствии с документами в ЕГРН.

Разработанная система мониторинга была апробирована на примере реальных трех участков. На рисунке 2 представлены примеры трех земельных участков, собственники которых после года использования земельного участка изменили его ВРИ с ИЖС на общественно-деловое назначение (ОДН). Так как ВРИ изменился, то изменилась и КС земельного участка (УПКС под ИЖС был равен 717,16 руб/кв.м., а под ОДН равен 7336,84 руб/кв.м.), следовательно, изменились величины земельного налога и возможный доход, полученный от использования рассмотренных земельных участков. На рисунке 3 представлены примеры трех земельных участков, собственники которых не изменили ВРИ, но которые фактически на земле вместо ИЖС поставили здание/сооружение ОДН. В таком случае КС не изменилась, величина налога на землю не была пересчитана и в бюджет поступали средства от использования рассмотренных земельных участков не с фактическим их ВРИ, а с тем ВРИ, который указан в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), то есть под ИЖС.

Разница между возможными и фактическими поступлениями существенная. Так как значение УПКС ОДН почти в 10 раз больше УПКС ИЖС. Собственники земельных участков скрывают фактическое использование земельного участка, с целью избежать высокой ставки земельного налога (с 0,3% до 1,5%) и изменения КС. Это в

совокупности приводит к значительному изменению величины земельного налога.

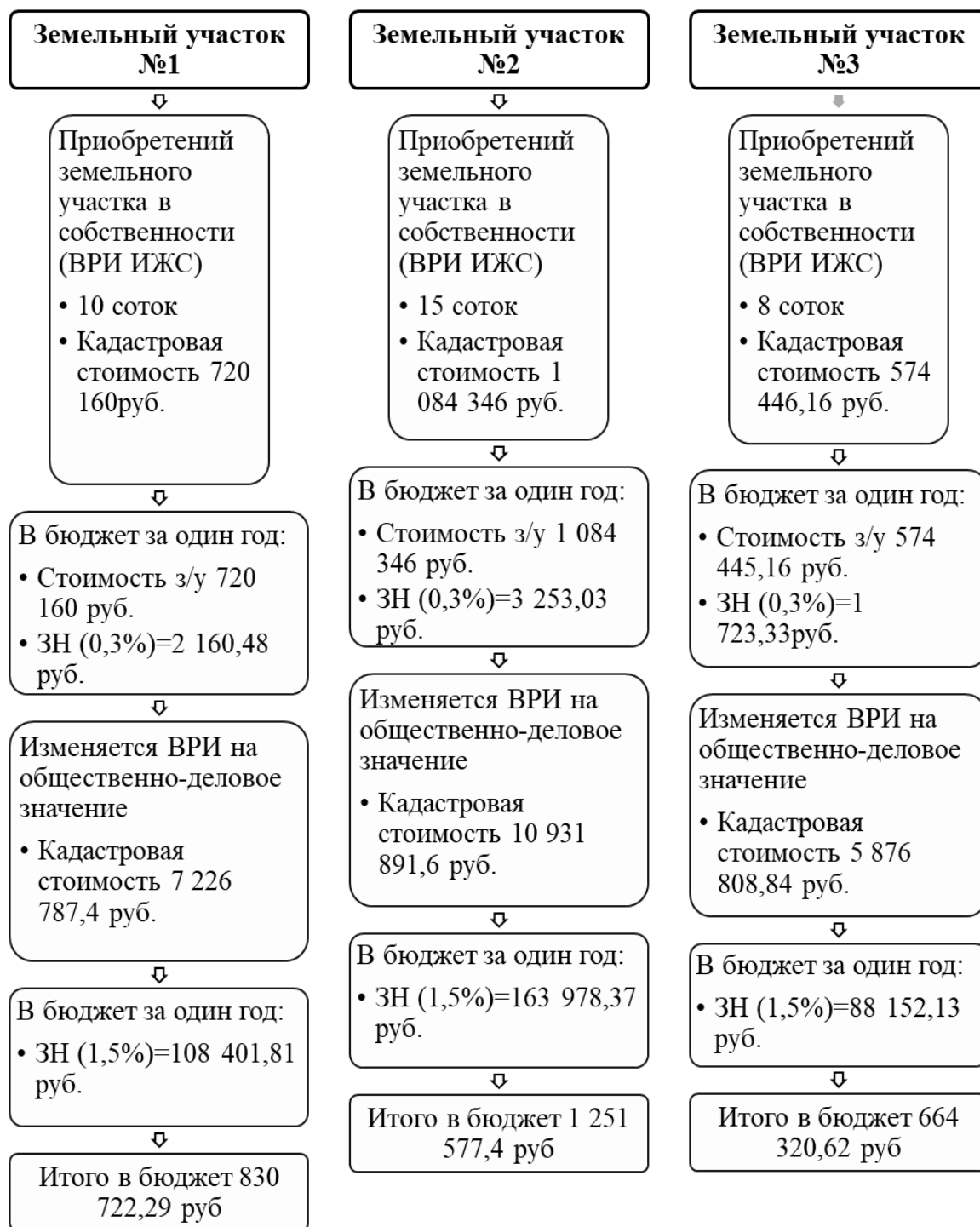


Рисунок 2 – Поступления средств от земельного участка с учетом его фактического использования

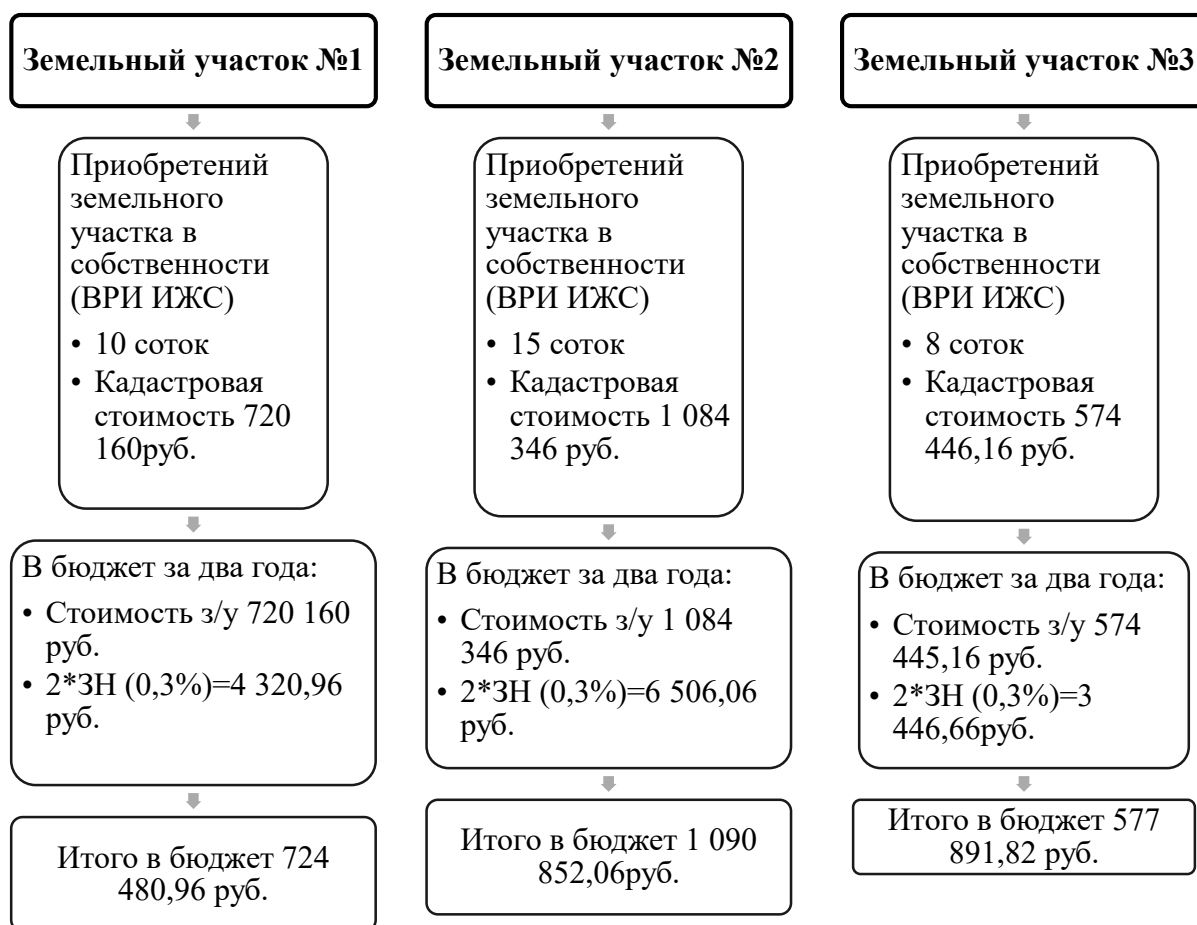


Рисунок 3 – Поступления средств от земельного участка по разрешенному использованию, указанному в ЕГРН

Кроме понятия «фактические поступления» в доходную часть бюджета ГО г. Уфа РБ существует понятие «задолженность в бюджет». Задолженность может быть, как по земельному налогу, так и по арендной плате. В качестве примера рассматриваются три земельных участка, срок арендной платы у каждого земельного участка разный. Выявлением нарушений, связанных с использованием земельных участков, и их «пресечением» занимается УЗиО. Но из-за отсутствия эффективной системы мониторинга поступлений платежей от использования земельных участков создаются ситуации, когда часть задолженностей нельзя взыскать с собственников или арендаторов из-за срока исковой давности. А это приводит к уменьшению величины поступлений в местный бюджет (рисунок 4). Упущенная выгода от использования шести земельных участков в местный бюджет составила приблизительно 9,8 млн. руб.

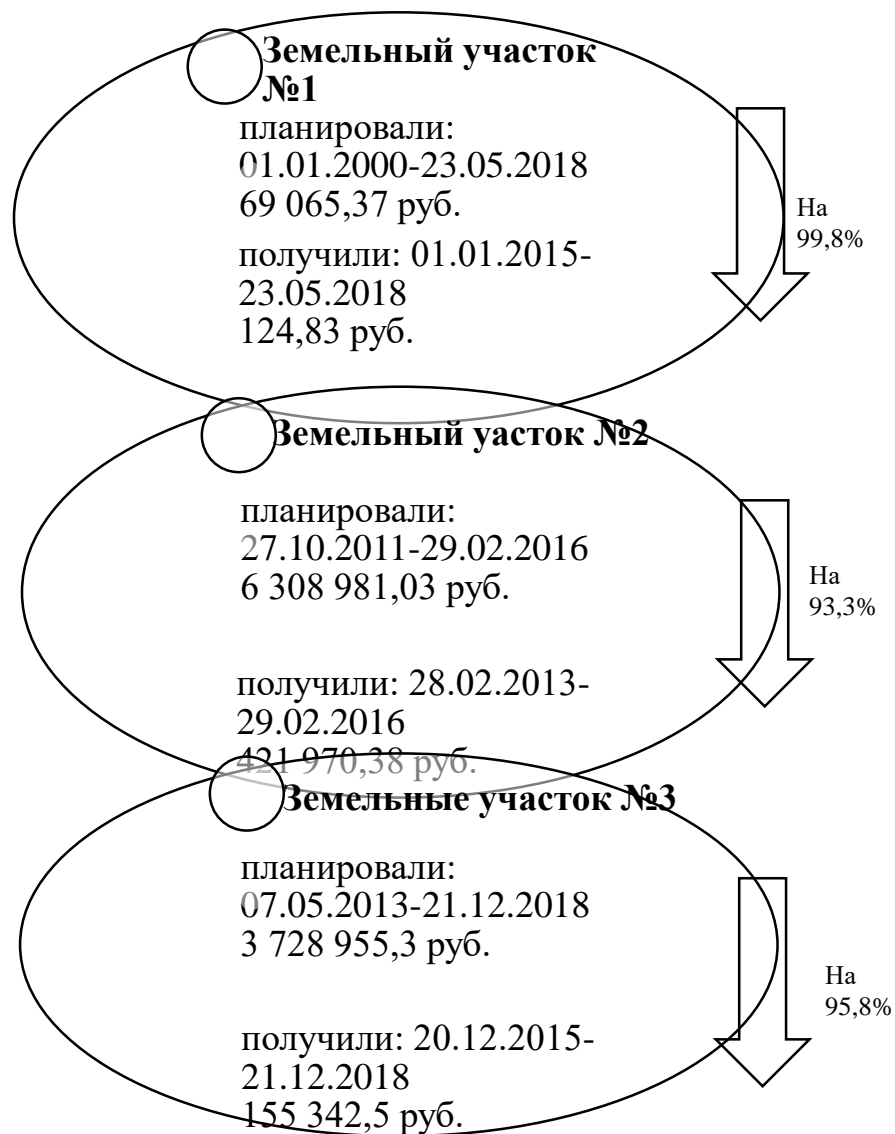


Рисунок 4 – Упущенная выгода от несвоевременного взыскания задолженности по арендной плате

Система управления земельными участками представленная на рисунке 5, основана на теории автоматического регулирования.

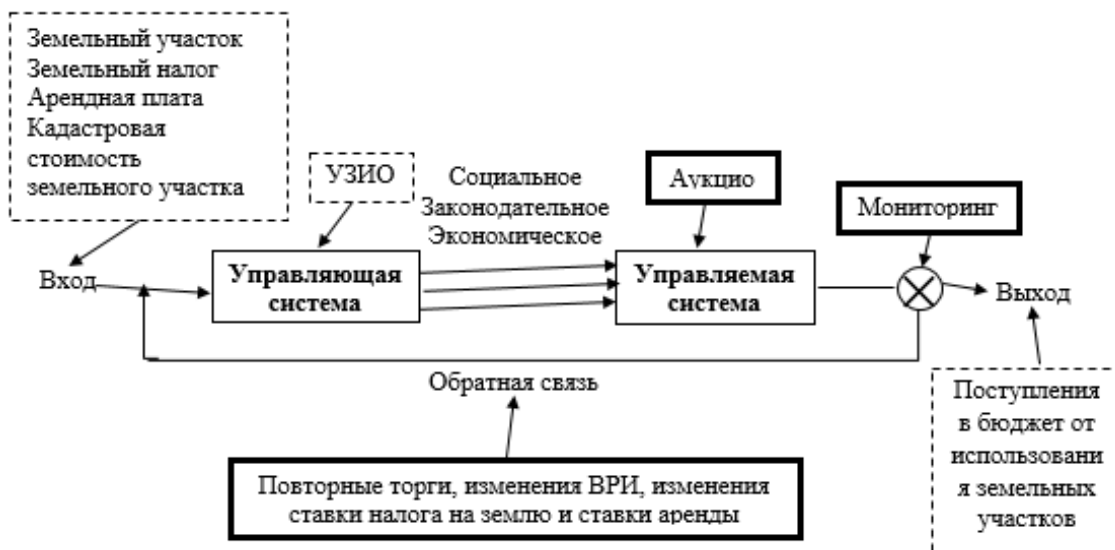


Рисунок 4 – Система управления земельными ресурсами

Для принятия управленческого решения необходима исходная информация (земельный участок, земельный налог, арендная плата, КС земельного участка). Управленческие решения принимают сотрудники УЗИО. При принятии решений могут быть использованы различные управленческие воздействия, такие как законодательные («Об арендной плате за землю в ГО г. Уфа РБ», «Об установлении земельного налога», «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Земельный кодекс и др.), социально-«идеологические» (решения, которые направлены на улучшения социальной политики и благоприятных условий проживания жителей МО и развития бизнеса на его территории) и экономические (направлены на повышение доходов в местный бюджет от использования земельных участков). Управляющие воздействия направлены на организацию и проведения аукционов, реализацию прав собственности или права аренды на них.

Авторами разработаны мероприятия, которые позволяют повысить эффективность системы управления использованием земельных участков. А именно использовать метод скользящей средней для управления доходами, поступающими в местный бюджет от земельных участков. Совершенствования в системе мониторинга позволят провести качественный анализ и получить достоверную информацию, выявить существующие проблемы и устранить причины их возникновения. В конечном итоге повысится эффективность системы управления использованием земельных участков.

Список литературы

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс]. // Портал Консультант Плюс. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=80305704209063522103486558&cacheid=C573E6FB608B15ADB8C993755B14280D&mode=splus&base=LAW&n=2875&rnd=FDC6018346216DFDB585150582FDEE45#1aa0uxdyhl1> (дата обращения: 01.10.2019).
 2. Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: часть первая от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Портал Консультант Плюс. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=5E79B589CB200450277467CAF443C997&base=LAW&n=300822&dst=4294967295&cacheid=35143974863E68B0CF2F83ABE17FC387&mode=rubr&req=doc#2591v4951se> (дата обращения: 01.10.2019).
- Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Портал Консультант Плюс. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?rnd=FDC6018346216DFDB585150582FDEE45&base=LAW&n=300880&dst=4294967295&cacheid=B00F16736F0ED6DC308250F1B1E001C2&mode=rubr&req=doc#05344329194339931> (дата обращения: 01.10.2019).