

**АУ ВО «ИНСТИТУТ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ»**

**Отдел анализа налогового потенциала региона**

**ОТЧЕТ**

**по научно-исследовательской работе на тему  
«Анализ резерва повышения доходности бюджетов  
муниципальных образований Воронежской области в части  
поступления платежей за землю»**

**Воронеж 2011**

## 1. Вводная часть

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. За земли, переданные в аренду, взимается арендная плата.

Земельный налог устанавливается Налоговым Кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований, вводится в действие и прекращает действовать в соответствии с Налоговым Кодексом РФ и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и обязателен к уплате на территориях этих муниципальных образований.

В соответствии с Налоговым Кодексом РФ налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований (законами городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга) и не могут превышать:

1) 0,3 процента в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за исключением доли в праве на земельный участок, приходящейся на объект, не относящийся к жилищному фонду и к объектам инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса) или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

2) 1,5 процента в отношении прочих земельных участков.

2. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков, признаваемых объектом налогообложения.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Государственная кадастровая оценка земель проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. В связи с большим количеством земельных участков предоставленных юридическим и физическим лицам на различном праве применение рыночной оценки для определения стоимости земельного участка экономически не обосновано не говоря о времени, которое необходимо затратить на проведение оценки.

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения утверждена постановлением администрации Воронежской области №975 от 29.11.06г. и в 2011г. должны быть утверждены результаты новой кадастровой оценки земель.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов утверждена постановлением правительства Воронежской области №1108 от 17.12.10г., а земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального

назначения утверждена постановлением правительства Воронежской области №1109 от 17.12.10г.

## 2. Анализ земельного налога

На базе Каширского муниципального района проведены исследования современного состояния земельных отношений, проведен анализ установленных ставок земельного налога и арендной платы с целью определения перспектив его развития.

Утвержденные представительными органами местного самоуправления сельских поселений ставки земельного налога приведены в таблице.

№	Виды разрешенного использования земель	Ставка земельного налога в процентах от кадастровой стоимости земли по указанным поселениям													
		Боевское	Данковское	Дзержинское	Запрудское	Каменино-Верховское	Каширское	Колодезянское	Кондрашкинское	Краснолоское	Круглянское	Леворосшанское	Можайское	Мосальское	Старинское
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>Земли населенных пунктов</b>															
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	0,25	0,2	0,15	0,3	0,3	0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	0,25	0,2	0,15	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	0,25	0,2	0,15	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли общественного питания и бытового обл.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий и пр.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

	рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения														
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий строений и пр.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов и пр.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

	ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и пр.														
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и пр.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	0,25	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров и пр.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5



<b>ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>															
Пашни, сенокосы, пастбища, залежи и пр.	0,25	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ, ЗЕМЛИ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЛИ ОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЛИ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>															
Земельные участки для разработки карьеров и добычи полезных ископаемых и пр.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

Как видно из приведенной таблицы не во всех сельских поселениях по землям населенных пунктов установлены одинаковые ставки земельного налога по одному и тому же виду разрешенного использования.

По 1-му и 2-му виду разрешенного использования они установлены в диапазоне от 0,15 до 0,3 процентов от кадастровой стоимости.

По 4-му виду разрешенного использования они установлены в диапазоне от 0,1 до 0,25 процентов от кадастровой стоимости.

По 15-му виду разрешенного использования они установлены в диапазоне от 0,2 до 0,3 процентов от кадастровой стоимости.

Какого-либо экономического обоснования по уменьшению ставок в отдельных сельских поселениях не приводится.

Проведем анализ платежей за землю исходя из установленного кадастровой оценкой удельного показателя кадастровой стоимости УПКС (руб./кв. м.) и принятой представительными органами муниципальных образований ставок земельного налога по некоторым сельским поселениям.

Расчет производим по 2-му виду разрешенного использования относительно максимальной ставки равной 0,3%.

Село Боево: УПКС=160,6 руб./кв. м., ставка земельного налога=0,25%,  
 $160,6 \text{ руб./кв. м.} * 0,25\% / 0,3\% = 133,83 \text{ руб./кв. м.}$

Село Данковское: УПКС=111,9 руб./кв. м., ставка земельного налога=0,2%,  
 $111,9 \text{ руб./кв. м.} * 0,2\% / 0,3\% = 74,6 \text{ руб./кв. м.}$

Поселок Карамышево: УПКС=30,71 руб./кв. м., ставка земельного налога=0,2%,  
 $30,71 \text{ руб./кв. м.} * 0,2\% / 0,3\% = 20,47 \text{ руб./кв. м.}$

Поселок Рябово: УПКС=89,7 руб./кв. м., ставка земельного налога=0,2%,  
 $89,7 \text{ руб./кв. м.} * 0,2\% / 0,3\% = 59,80 \text{ руб./кв. м.}$

В итоге получаем, что физические лица за земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки в

с. Боево платят ненамного больше чем в с. Левая Россошь, а в п. Карамышево платят меньше всех.

Выводы:

1. Уменьшение ставок земельного налога относительно максимально возможных приводит к уменьшению доходов местных бюджетов.
2. Нивелируется кадастровая стоимость земельных участков, рассчитанная по утвержденной методике.
3. Без экономического обоснования или утвержденной методики установления ставок земельного налога целесообразно применять максимальные ставки или одинаковые по каждому виду разрешенного использования во всех сельских поселениях муниципального района.

### 3. Анализ арендной платы

Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления.

В соответствии с постановлением правительства РФ №582 от 16.07.09г., арендная плата при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется исходя из следующих основных принципов:

- принцип экономической обоснованности, в соответствии с которым арендная плата устанавливается в размере, соответствующем доходности земельного участка с учетом категории земель, к которой отнесен такой

земельный участок, и его разрешенного использования, а также с учетом государственного регулирования тарифов на товары (работы, услуги) организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на таком земельном участке, и субсидий, предоставляемых организациям, осуществляющим деятельность на таком земельном участке;

- принцип предсказуемости расчета размера арендной платы, в соответствии с которым в нормативных правовых актах органов государственной власти и органов местного самоуправления определяются порядок расчета арендной платы и случаи, в которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя;

- принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы, в соответствии с которым предусматривается возможность определения арендной платы на основании кадастровой стоимости;

- принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки, в соответствии с которым размер арендной платы, устанавливаемый в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в 2 раза размер земельного налога в отношении таких земельных участков;

- принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности посредством установления размера арендной платы в пределах, не превышающих размер земельного налога, а также защиты интересов лиц, освобожденных от уплаты земельного налога;

- принцип запрета необоснованных предпочтений, в соответствии с которым порядок расчета размера арендной платы за земельные участки, отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные

для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться.

Аренда представляет собой один из механизмов управления собственностью и получения от нее экономического и социального эффекта, являясь при этом для собственника возобновляемым источником поступлений.

По своей сути арендная плата должна устанавливаться не ниже земельного налога. Предельные размеры ставок арендной платы законодательством не установлены.

Арендные ставки за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности и государственная собственность на которые не разграничена на территории Каширского муниципального района Воронежской области, утверждены приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 10.06.2011г. №875 и приведены ниже в таблице.

№	Виды разрешенного использования земель	Арендная ставка в процентах от кадастровой стоимости земли по указанным поселениям													
		Боевское	Данковское	Дзержинское	Запрудское	Каменно-Верховское	Каширское	Колодезянское	Кондрашкинское	Краснологовское	Круглянское	Леворосланское	Можайское	Мосальское	Старинское
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
<b>ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ</b>															
1.1	Для земельных участков, предоставленных для проектирования и строительства многоэтажных жилых домов	0,30	0,30	0,30	-	0,25	0,30	0,30	-	-	--	-	-	-	-
1.2.	Для земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства	0,40	0,35	0,25	0,25	-	0,80	0,80	0,30	0,35	0,20	0,40	0,45	0,25	0,25
1.3.	Для земельных участков под	-	-	--	-	0,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	объектами приема, хранения и утилизации неметаллических отходов.														
1.4.	Для земельных участков, предоставленных садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан.	<b>0,18</b>	-	<b>0,13</b>	-	<b>0,10</b>	<b>0,35</b>	<b>0,30</b>	<b>0,10</b>	-	<b>0,15</b>	-	-		-
1.5.	Для земельных участков, предоставленных гаражно-строительным кооперативам, физическим лицам для размещения индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>2,0</b>	<b>0,20</b>	<b>0,20</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>
1.6.	Для земельных участков под объектами транспорта, под автозаправочными и	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>7,0</b>	<b>7,0</b>	<b>2,5</b>	<b>4,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

	газонаполнительными станциями (за исключением земельных участков под предприятиями автосервиса, гаражами и автостоянками, автодорожными вокзалами, автостанциями)														
1.6.1.	Для земельных участков под объектами транспорта (за исключением земельных участков под предприятиями автосервиса, гаражами и автостоянками, автодорожными вокзалами, автостанциями)	5,0	3,0	3,5	3,5	3,0	20,0	20,0	4,0	5,0	3,0	5,0	5,5	3,0	3,0
1.6.2.	Для земельных участков под автозаправочными станциями (за исключением земельных участков под предприятиями автосервиса, гаражами и автостоянками, автодорожными вокзалами,	5,0	3,5	3,5	3,5	3,0	6,0	5,0	3,0	3,0	2,0	3,0	3,5	2,0	2,0



	автостанциями)														
1.6.	Для земельных участков под 3. газонаполнительными станциями (за исключением земельных участков под предприятиями автосервиса, гаражами и автостоянками, автодорожными вокзалами, автостанциями)	<b>5,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>	<b>6,0</b>	<b>5,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
1.7.	Для земельных участков под объектами автосервиса и автостоянок	<b>5,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>1,5</b>	<b>6,0</b>	<b>5,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>2,0</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
1.8.	Для земельных участков под стоянками такси	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,01</b>	<b>3,0</b>	<b>3,0</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
1.9.	Для земельных участков под объектами образования, здравоохранения, социального обеспечения, физической	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,02</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>

	культуры и спорта, культуры, искусства															
1.1	Для земельных участков под объектами коммунального хозяйства	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>3,5</b>	<b>0,15</b>	<b>0,10</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	
1.1	Для земельных участков под административно-управленческими объектами и земель предприятий, организаций финансирования, кредитования, страхования, ломбардов, пунктов обмена валют	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	-	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>
1.1	Для земельных участков под частными охранными организациями	-	-	-	-	<b>0,5</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

13.	Для земельных участков под объектами материально-технического, продовольственного снабжения	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>20,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,2</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>
1.1 4.	Для земельных участков под линиями электропередачи, линиями связи, нефтепроводов, газопроводов на период строительства	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>5,0</b>	<b>20,0</b>	<b>15,0</b>	<b>10,0</b>	<b>15,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>10,0</b>	<b>15,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>
1.1 5.	Для земельных участков под линиями электропередач, линий связи, нефтепроводов, газопроводов, ШРП, ГРП	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>	<b>40</b>	<b>15,0</b>	<b>10,0</b>	<b>15,0</b>	<b>5,0</b>	<b>5,0</b>	<b>10,0</b>	<b>15,0</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>
1.1 6.	Для земельных участков под объектами связи (кроме объектов почтовой связи)	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>1,5</b>	<b>40</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>

1.1	Для земельных участков под объектами почтовой связи	1,5	1,5	1,5	1,5	40	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
1.1	Для земельных участков под промышленными объектами	20	20	20	20	15	40	20	20	20	20	20	20	20	20
1.1	Для земельных участков, используемых под рынки, ярмарки, выносную торговлю	15	15	15	15	25	45	45	15	15	15	15	15	15	15
1.2	Для земельных участков под проектирование, строительство и эксплуатацию объектов стационарной торговли	25	25	25	25	10	45	45	25	25	25	25	25	25	25
1.2	За земельные участки под временными сооружениями	10	10	10	10	0,01	20	20	10	10	10	10	10	10	10

1.																
1.2 2.	Земельные участки для размещения аптек и аптечных пунктов	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	-	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>
1.2 3.	Для земельных участков, предоставленных для разработки карьеров и добычи полезных ископаемых	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 4.	Для земельных участков под объектами бытового обслуживания населения	-	-	-	-	-	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 5.	Для земельных участков под объектами общественного питания	-	-	-	-	-	<b>0,05</b>	<b>0,05</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 6.	Для земельных участков под интернет-кафе и ночные	-	-	-	-	-	<b>20</b>	<b>20</b>	-	<b>10</b>	-	-	-	-	-	-

	клубы															
1.2	Земли полигонов 7. промышленных и бытовых отходов	-	-	-	-	-	<b>1</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Под обособленными водными 8. объектами	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	Земельные участки в границах 9.. публичных сервитутов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Земельные участки 0.. предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно- оздоровительного назначения	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Земельные участки, 1. предназначенные для размещения автодорожных вокзалов и автостанций	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	Земельные участки под 2.. объектами гидротехнических сооружений	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.3 3.	Земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 4..	Для земельных участков под лесами, древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд ( в том числе городскими лесами, лесопарками, парками, скверами, бульварами)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 5.	Для земельных участков сельскохозяйственного использования													-	
1.3 5.1	ПАШНИ													-	
1.3 5.2	СЕНОКОСЫ													-	

1.3 5.3	ПАСТБИЩА					0,65									
1.3 5.4	ОБЪЕКТЫ ЖИВОТНОВОДСТВА	0,65	0,65	0,65	0,65	0,80	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
1.3 6.	Для земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства	0,80	0,80	0,80	0,80	1,5	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
1.3 7.	Для иных земельных участков	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
<p><b>ЗЕМЛИ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЭНЕРГЕТИКИ, ТРАНСПОРТА, СВЯЗИ, РАДИОВЕЩАНИЯ, ТЕЛЕВИДЕНИЯ, ИНФОРМАТИКИ,</b></p> <p><b>ЗЕМЛИ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ КОСМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ЗЕМЛИОБОРОНЫ, БЕЗОПАСНОСТИ И ЗЕМЛИ ИНОГО СПЕЦИАЛЬНОГО</b></p> <p><b>НАЗНАЧЕНИЯ</b></p>															



2.1	Земельные участки для разработки карьеров и добычи полезных ископаемых	27	27	27	27	20	27	27	27	27	27	27	27	27	27
2.2	Земельные участки под объектами сотовой связи	20	20	20	20	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.3	Земельные участки под гостиничными комплексами	30	30	30	30	20	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2.4	Земельные участки, используемые для производственных целей	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.5.	Земельные участки, используемые для объектов транспорта и связи	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.6.	Земельные участки, используемые для объектов энергетики	20	20	20	20	30	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.7.	Земельные участки, используемые под автозаправочными станциями	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

2.8.	Земельные участки, используемые под газонаполнительными станциями	30	30	30	30	-	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2.9.	Земельные участки под водозаборными сооружениями	-	-	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 0.	Земельные участки, используемые под объекты автосервиса	30	30	30	30	20	30	30	30	30	30	30	30	30	30
2.1 1.	Земельные участки, используемые под объекты общественного питания и торговли	20	20	20	20	-	20	20	20	20	20	20	20	20	20
2.1 2.	Земельные участки под объектами коммунального хозяйства	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1 3.	Земельные участки под путями сообщения (дороги, железные дороги и пр.), их	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

	конструктивных элементов и дорожных														
2.1 4.	Для иных видов														
<b>ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>															
3.1	Пашни	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,3</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>	<b>0,80</b>
3.2	Сенокосы	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
3.3	Пастбища	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	-	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>
3.4	Залежи	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.5	Под многолетними насаждениями, садами (для использования в целях извлечения прибыли)	-	-	-	-	0,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.6	Под сельскохозяйственными постройками	0,3	0,3	0,3	0,3	8	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
3.7	Под замкнутыми водоемами	8	8	8	8	5	8	8	8	8	8	8	8	8	8
3.8	Земельные участки под гидротехническими сооружениями	5	5	5	5	0,3	5	5	5	5	5	5	5	5	5
3.9	Под строениями, используемыми для целей животноводства	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
3.1 0	Земельные участки, используемые под сады, огороды, личное подсобное хозяйство	0,3	0,3	0,3	0,3	5	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
3.1 1	Земельные участки для производственных	5	5	5	5	1,5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

	сельскохозяйственных целей														
3.1 2	Земельные участки под линиями электропередачи, линиями связи, нефтепроводами, газопроводами, иными трубопроводами и сооружениями на период строительства	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
3.1 3	Прочие земли, в том числе древесно-кустарниковые насаждения, дороги, овраги, болота и пр.	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>

Проведенный анализ установленных ставок арендной платы показывает, что:

- по 6-ти сельским поселениям (земельные участки для индивидуального жилищного строительства) ставки арендной платы установлены меньше ставок земельного налога;

- по 5-ти сельским поселениям (земельные участки для садоводства и огородничества) ставки арендной платы также установлены меньше ставок земельного налога;

- для земельных участков под размещение аптек и аптечных пунктов ставки арендной платы установлены от 0,01 до 0,03% от кадастровой стоимости, а ставка земельного налога равна 1,5%;

- для земельных участков под промышленными объектами ставки арендной платы установлены от 20 до 40%, а под рынки, ярмарки, выносную торговлю от 15 до 45%.

Отсутствует общий подход к определению базовых ставок арендной платы на основе учета рентообразующих факторов и рыночной стоимости земли.

Выводы:

1. Установление ставок арендной платы меньше ставок земельного налога приводит к уменьшению доходов местных бюджетов.
2. Пропадает стимул по выкупу земельных участков в собственность.
3. Необходимо разработать методику установления ставок арендной платы за земельные участки, способствующую формированию единого правового и экономического пространства на территории Воронежской области.

#### 4. Исследование земельных отношений

С целью выявления проблемных вопросов в сфере земельных отношений был осуществлен выезд в 8-мь сельских поселений Каширского муниципального района. В результате проведенной работы были выявлены проблемы, как частного, так и системного характера.

В Каширском муниципальном районе отсутствует программа по ведению договоров аренды земельных участков. Реестр договоров аренды ведется произвольно в форме таблицы Excel. Формат данной таблицы не позволяет обрабатывать информацию каким-либо программным продуктом.

С целью стандартизации формата ведения договорных отношений разработана нижеприведенная форма реестра договоров аренды земельных участков.

Договор аренды											
Номер договора	Дата договора	Регистрационный номер	Дата регистрации	Срок действия		Дата начала	Дата планового окончания	Арендная ставка (%)	Состояние договора	Дата расторжения	Основание расторжения
				лет	мес						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

Арендатор											
Юридическое лицо					Физическое лицо						
Наименование арендатора	ФИО руководителя	Должность руководителя	ОГРН	КПП	Фамилия	Имя	Отчество	Дата рождения	Место рождения	Дата смерти	Вид документа (код)
13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24



Вид документа (наименование )	Серия и номер	Кем выдан	Код подразделения	Дата выдачи	Индекс	Регион	Район	Город	Населенный пункт	Улица	Дом
25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
											10

				<b>Земельный участок</b>		
Корпус	Квартира	Телефон	ИНН	Категория земли	Номер вида использо- вания	Вид использования
37	38	39	40	41	42	43

Целевое назначение	Кадастровый номер участка	Местонахождение (адрес) участка				
		Индекс	Район	Город	Населенный пункт	Улица
44	45	46	47	48	49	50

Арендная плата						
Арендуемая площадь (кв.м.)	Кадастровая стоимость (руб)	Начисленная разовая а/п (руб.)	2010		2011	
			Начисленная годовая а/п (руб.)	Размер (факт) а/п (руб.)	Начисленная годовая а/п (руб.)	Размер (факт) а/п (руб.)
53	54	55	56	57	58	59

Данный формат позволит конвертировать имеющуюся информацию в устанавливаемую систему учета и мониторинга земельных ресурсов (СУМЗР) или в любой другой программный продукт, обеспечивающий автоматизацию ведения договоров аренды земельных участков.

Выводы: Необходимо унифицировать ведение реестра договоров аренды земельных участков в едином формате на территории субъекта до внедрения специализированного программного продукта.

Во всех сельских поселениях, где проводилось исследование, имеются земельные участки которые не попадают под налогообложение по причине недостаточной информации или о самом земельном участке или о его правообладателях. Однако дальше работа не проводится по причине неясности специалистам в сельских поселениях путей решения.

Выводы: Целесообразно разработать методические рекомендации по практическому решению возникших вопросов и провести обучение специалистов сельских поселений.

В настоящее время между управлением Росреестра, кадастровой палатой и УФНС заключено соглашение об обмене информацией. Органы местного самоуправления, заинтересованные в получении максимальных доходов от использования земли (100% земельного налога поступает в бюджет) не получают сведения о смене правообладателей, изменении кадастровых номеров земельных участков, а также о предоставленных льготах. Информация о неплательщиках также закрыта, за исключением размещенной на официальном сайте УФНС в разрезе ИНН плательщика и кода налога.

Выводы: Данная проблема носит системный характер и должна решаться на уровне РФ изменением нормативных и ненормативных актов или на уровне

субъекта РФ путем заключения соглашений с управлением Росреестра, кадастровой палатой и УФНС об обмене информацией.

В соответствии со ст.72 ЗК РФ муниципальный земельный контроль за использованием земли на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами.

В сельских поселениях, где проводились исследования, практически отсутствует муниципальный контроль как стройная система во взаимодействии с государственным земельным надзором.

Выводы: Целесообразно разработать типовое положение о муниципальном контроле в сельских поселениях.