

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА КАК ИНСТРУМЕНТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

Д.С. Полимская, М.В. Козина

Научный руководитель: старший преподаватель М.В. Козина

Национальный исследовательский Томский политехнический университет,

Россия, г. Томск, пр. Ленина, 30, 634050

E-mail: polymskaya@mail.ru

CADASTRAL VALUATION AS INSTRUMENT FOR STRATEGIC PLANNING

D.S. Polymskaya, M.V. Kozina

Scientific Supervisor: the high teacher M.V. Kozina

Tomsk Polytechnic University, Russia, Tomsk, Lenin str., 30, 634050

E-mail: polymskaya@mail.ru

***Abstract.** The article analyzes issues modern state improving of cadastral valuation methods. In this case, the role of the land and property complex in strategic and territorial planning is analyzed. The necessity of forecasting changes in the lands cadastral value for achieving strategic goals and the choice of town-planning solutions is shown.*

Введение. Одним из приоритетных направлений современных преобразований в стране является формирование эффективных государственных систем по управлению земельными ресурсами, в частности формирование института оценки недвижимости и ведение на этой основе полноценного налогообложения.

За последние несколько лет, практический опыт проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов, в разных регионах страны показывает недостаточную изученность ряда вопросов, влияющих на некачественное определение кадастровой стоимости [1]. Так актуализация кадастровой стоимости в Челябинской области, Свердловской области, Республике Бурятия показала, что по сравнению с показателями предыдущей оценки рост кадастровой стоимости составил в десятки раз, а в Томской области результаты кадастровой оценки, проведенной в 2012г. по сравнению с прошлым туром снизились. Во избежание негативных последствий для социально-экономического развития, регионы вынуждены были провести процедуру переоценки земель.

Исходя из этого, кадастровая оценка приобретает не прогнозируемый характер, как для налогоплательщиков, так и для бюджетов муниципальных образований, то это означает лишь, то, что существующая система оценки не учитывает современные реалии, следовательно, система кадастровой оценки должна быть соответственно отрегулирована и заново продумана стратегия ее реализации. Сегодня институт оценки нуждается в инновационном совершенствовании, как система кадастровой оценки, так и методическое обеспечение ее процесса несмотря на уже происходящие преобразования [1].

Цель исследования - обоснование необходимости использования кадастровой оценки как инструмента стратегического планирования.

Материалы и методы исследования. Исследование проводилось методом теоретического анализа изучения и обобщения, а также иными общепринятыми аналитическими методами. В качестве материалов использовались действующие документы стратегического и территориального планирования Томской области.

Результаты исследования. Управление земельными ресурсами, является целенаправленным действием. С практической точки зрения это означает, что органы государственной власти на различных уровнях устанавливают определенные правила и условия владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости, в том числе и земельными участками. Эффективность таких мер, наиболее высока, когда управленческое воздействие является системным, т. е. связано с комплексом мер, которые образуют так называемую систему управления. В современных рыночных условиях городские земли — это ценный ресурс, который может служить стабильным источником дохода местного бюджета. С этой точки зрения земельно-имущественный комплекс выступает, как стратегический ресурс развития города. Сегодня в соответствии с российским законодательством стратегическое развитие территории РФ осуществляется в тесном взаимодействии с территориальным планированием, градостроительным зонированием и кадастровой системой, образуя в совокупности единую систему стратегического планирования, что оказывает прямое влияние на формирование условий эффективного использования земель и их кадастровой стоимости (рис.1).



Рис.1. Условия формирования кадастровой стоимости земельных участков

Документы стратегического и территориального планирования формируют условия для развития земельно-имущественных отношений в регионах и муниципальных образованиях. Таким образом, комплекс документов по стратегическому и территориальному планированию обеспечивает деятельность по развитию территорий, учитывая безопасность и благоприятные условия жизнедеятельности населения, ограничения негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, охрану и рациональное использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений [2].

Неотъемлемой частью стратегического и территориального планирования развития городских территорий является установление и использование методов и принципов прогнозирования, которые позволяют выбрать решение и механизм их осуществления [2]. Разработка прогнозов возможных направлений развития территории (рис.2) является основой для формирования благоприятной и комфортной среды жизнедеятельности населения в будущем.

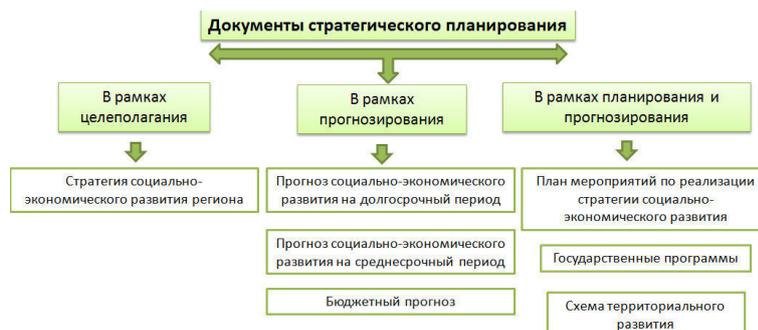


Рис.2. Система стратегического планирования в РФ

Выводы. Таким образом, документы стратегического и территориального планирования основываются на вариантном подходе в определении параметров развития города на расчетный период. В связи с этим требуется проанализировать существующие подходы в подготовке документов стратегического и территориального планирования. Исходя из того, что под прогнозом понимается научно обоснованное суждение о возможных состояниях объектов в будущем, то прогнозирование, в первую очередь, необходимо для управления земельно-имущественными отношениями, а в частности для прогнозирования стоимости объектов недвижимости, включая земельные участки. Поэтому в рамках прогнозирования долгосрочные и среднесрочные прогнозы социально-экономического развития должно в обязательном порядке содержать прогнозы изменения кадастровой стоимости земель в зависимости от реализации стратегических градостроительных решений, что в свою очередь дает возможность прогнозировать бюджетные доходы и реализуемость планов стратегического развития.

Первыми шагами к такому прогнозированию кадастровой стоимости должны стать фундаментальные исследования об основных закономерностях (факторах), влияющих на ее результат. Для этого необходимо иметь четкое представление о механизмах формирования факторов и условий, оказывающих влияние на кадастровую стоимость, а также установить причинно-следственные связи в системе управления земельно-имущественным комплексом, влияющих на социально-экономическое, экологическое и правовое развитие земельно-имущественного комплекса города.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Попов В. К. Экологизация кадастровой оценки земель для устойчивого развития урбанизированных территорий/ В. К. Попов, М. В. Козина // Известия Томского политехнического университета [Известия ТПУ]. Инжиниринг георесурсов. — 2015. — Т. 326, № 11. — [С. 98-105];
2. Корнев, В. И. Анализ состояния стратегического и территориального планирования в Томской области [Электронный ресурс] = Analysis of strategic and land-use planning in Tomsk / В. И. Корнев, В. А. Базавлук, М. В. Козина // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета / Томский государственный архитектурно-строительный университет (ТГАСУ). – 2016. - №4 (57). – [С. 55-56] URL: http://www.tsuab.ru/upload/files/additional/4_2016_06_Korenev_file_5270_4726_8056.pdf.