

И.Б. Шульман

Принципы построения ГИС визуализации данных кадастровой оценки земель г. Рубцовска

В Рубцовске имеется значительный резерв земельных ресурсов, которые могут быть включены в гражданский оборот. Введение платного землепользования и реформирование принципов налогообложения земли, развитие земельного рынка в России, участниками которого являются государство и муниципальные образования, требуют создания современной автоматизированной системы оценки земли, проведения территориально-экономического (ценового) зонирования, разработки методик массовой оценки городских территорий, поэтому и было принято решение о создании такой геоинформационной системы для г. Рубцовска.

Целью ГИС является определение показателя кадастровой стоимости земли Рубцовска в пределах внутригородских территориально-экономических оценочных зон для целей налогообложения, рационального использования и охраны земель, защиты прав землепользователей, создания объективной основы для установления платы за землю и функционирования земли в гражданском обороте, реализации инвестиционных программ и определения стартовой цены при продаже.

Результаты данной ГИС могут быть применены в самых различных сферах управленческой, хозяйственной и иной деятельности города [1–3]:

- 1) при определении земельных платежей и увеличении их роли в формировании доходной части бюджетов;
- 2) при совершенствовании системы платежей за землю как инструмента рационализации землепользования;
- 3) при перспективном планировании развития городской территории;
- 4) при прогнозировании поступления платежей в бюджет;
- 5) при контроле, использовании и охране земель;
- 6) в случае изъятия и предоставления земель для государственных и муниципальных нужд;
- 7) при оценке хозяйственной деятельности предприятий (составлении бизнес-планов, инвестиционных программ);

8) при совершаемых сделках с землей (продажа земельных участков собственникам приватизированных предприятий, продажа права аренды земельных участков, сдача земельных участков в аренду);

9) при информационном обеспечении рынка земли, недвижимости и рынка ценных бумаг;

10) введение новых форм инвестирования на основе залога и ипотеки.

Понятие рыночной и кадастровой стоимости земель поселений. *Рыночная стоимость земельного участка* в условиях становления рыночных земельных отношений является оценочной категорией и фиксируется в земельном кадастре как одна из характеристик землепользования.

Рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество или права на него могут переходить из рук в руки на дату оценки между покупателем и продавцом в результате добровольной коммерческой сделки.

Из данного определения вытекает, что рыночная стоимость определяется при соблюдении условий:

- участок может быть свободно отчужден и продан на открытом рынке;
- участок выставлен на открытом рынке достаточное время, чтобы быть доступным для потенциальных покупателей, а сделка купли-продажи совершается в оптимальный для продавца и покупателя момент;
- покупатели и продавцы в условиях конкуренции действуют независимо друг от друга и добросовестно, достаточно информированы для принятия решений и действуют без сговора, мошенничества, искажений или сокрытия данных об объекте или характере сделки, не испытывая незаконного давления; покупатели и продавцы имеют типичные побуждения, т.е. они действуют, не испытывая незаконного давления или влияния чрезвычайных обстоятельств;
- оплата сделки производится в денежной форме или денежным эквивалентом в соответствии со стандартами, принятыми на местном рынке и с типичными условиями финансирования.

Рыночная стоимость устанавливается при кадастровой оценке земельных участков, находящихся как в пассивном использовании (не приносящих доход), так и земельных участков, внесенных в активы предприятий (приносящих доход).

Результатом кадастровой оценки является **кадастровая стоимость земли**, определяемая как рыночная стоимость собственно земельных участков, по которым сформировался достаточно интенсивный рынок и наиболее вероятная цена продажи на открытом и конкурентном рынке собственно земельных участков, по которым рынок еще находится в стадии становления.

Кадастровая оценка стоимости земли проводится одновременно по всем землям административно-территориального образования на начало года.

Кадастровая стоимость земельного участка – это рыночная стоимость (наиболее вероятная цена продажи) свободного от улучшений земельного участка (прав на него) или вклад земли в рыночную стоимость (наиболее вероятную цену продажи) земельного участка с его улучшениями (прав на них).

Перечень основных задач, которые можно решить с использованием ГИС для информатизации населения о кадастровой стоимости земель. По решению Правительства Российской Федерации с целью комплексной автоматизации процессов ведения Государственного земельного кадастра и управления земельными ресурсами России создается автоматизированная система ведения Государственного земельного кадастра (АС ГЗК) на основе современной компьютерной техники, информационных технологий, методов и средств сбора и обработки данных.

Предлагаемая ГИС рассматривается нами в составе АС ГЗК и выполняет функции предоставления информации о кадастровой стоимости земель г. Рубцовска.

Задачи ГИС:

- обеспечение сбора, обработки, хранения и представления данных о земельных ресурсах как объектах кадастрового учета;
- информационная поддержка проведения единой государственной политики в области земельных отношений, государственного учета и государственной регистрации прав на земельные участки и прочно связанное с ними недвижимое имущество, защиты прав собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земли;
- информационное обеспечение гражданского оборота земель и функционирования ци-

вильзованного рынка земли и прочно связанной с ней недвижимости;

- обеспечение наиболее полного поступления в бюджеты всех уровней земельных налогов и платежей;
- выполнение в автоматизированном режиме процедур:
- определение кадастровой стоимости земельного участка,
- рыночной стоимости земельного участка,
- средней стоимости земельных участков,
- размер арендной платы,
- размер налога на землю.

Информация, формируемая в ГИС используется для:

- муниципального управления земельными ресурсами;
- осуществления мероприятий, направленных на рациональное использование и охрану земель, сохранение и повышение плодородия почв;
- землеустройства;
- государственной кадастровой оценки земель;
- установления обоснованной платы за землю;
- обеспечения иной деятельности, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками.

Предполагается, что пользователями информации ГИС являются:

- правообладатели земельных участков или уполномоченные правообладателем лица;
- органы государственной власти местного самоуправления;
- налоговые органы г. Рубцовска;
- суды и правоохранительные органы, имеющие в производстве дела, связанные с данным земельным участком;
- органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, органы (организации), осуществляющие специальную регистрацию или учет некоторых видов недвижимого имущества и территориальных зон в необходимом объеме (регистрационная палата при администрации города);
- лица, имеющие право на наследование земельного участка правообладателя по завещанию или закону.

Структура ГИС. В основу построения нашей ГИС положена совокупность концептуальных и системно-технических принципов.

Концептуальные принципы:

- единство методологии, системы и технологии ведения ГЗК на территории Российской Федерации;
- использование единой государственной организационной структуры с жесткой иерар-

хией управления по вертикали (структура Госкомзема России как органа исполнительной государственной власти с его территориальными органами в субъектах Российской Федерации и на местах);

- открытость сведений городского земельного кадастра (ГорЗК) (с одной стороны, в соответствии с Федеральным законом «О Государственном земельном кадастре» сведения ГорЗК носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа, с другой – субъекты Российской Федерации и органы местного самоуправления наделены правами самостоятельно устанавливать перечень дополнительных сведений ГорЗК, сбор и обработка которых осуществляются ими самостоятельно за счет средств собственных бюджетов);

- сопоставимость и совместимость сведений ГорЗК со сведениями, содержащимися в других государственных и иных ведомственных кадастрах, реестрах, информационных системах;

- адекватность иерархической структуры ГИС структуре уполномоченного Правительством Российской Федерации органа исполнительной власти, ответственного за создание и ведение ГорЗК;

- масштабируемость автоматизированной системы как по числу рабочих мест, так и по объему обрабатываемой и хранимой информации;

- открытость интерфейса для внешних пользователей и данных;

- разумная достаточность сведений ГорЗК, определяемая законодательной и нормативно-правовой базой Российской Федерации и ее субъектов, и их учет как государственного информационного ресурса.

Системно-технические принципы:

- ГИС проектируется и создается как открытая, территориально распределенная, корпоративная информационная система, обеспе-

чивающая в автоматизированном режиме ведение баз данных ГорЗК, регламентированных государственными нормативно-правовыми актами, и информационное обслуживание государственных органов исполнительной и законодательной власти, граждан и юридических лиц и предоставление им в установленном законом порядке объективных, достоверных сведений, содержащихся в ГорЗК;

- ГИС создается с учетом достигнутого уровня информатизации и использования существующих информационных, программно-технических ресурсов;

- специальное программное обеспечение создается с возможностью гибкой настройки на конкретные условия применения;

- в ГИС обеспечивается согласованность спецификаций данных и комплексность обработки информации;

- ГИС строится на основе стандартизованных программных и аппаратных средств, прошедших соответствующую сертификацию, с использованием единых форматов данных, протоколов и регламентов обмена ими внутри системы и при взаимодействии с внешним окружением.

В структурах данных, используемых для ведения информационной системы этого управления, используются такие понятия, как:

- номер кадастрового квартала;
- вид функционального использования земель;
- кадастровая стоимость земель;
- средняя кадастровая стоимость выделенных объектов (земельных участков);
- площадь кадастрового квартала.

База данных для определения кадастровой стоимости земель включает сведения по функциональному зонированию территории (земли под многоэтажной застройкой; земли под индивидуальной жилой застройкой; земли садоводческих объединений), по землям городской инфраструктуры.

Реализация ГИС проводится в среде MapInfo.

Литература

1. Временные методические рекомендации по кадастровой оценке стоимости земельных участков / Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству. – <http://www.jurcon.ru/docs/doc19.html>
2. Кислов В.С., Альтшулер Б.А., Сазонов Н.В., Гельфгат А.Г., Доброскок Л.Ю., Симаков К.П. Концепция создания и функционирования автоматизи-

рованной системы ведения государственного земельного кадастра РФ.

3. Доценко О.П., Решетняк С.Л., Скуфинский О.А., Фомин Н.П. Автоматизированная система государственной кадастровой оценки земель поселений «Земля» как экономический модуль АС ГЗК // <http://www.srcc.ru/inf/rep.pl>