

**Разработка мероприятий по модернизации системы управления земельно-имущественным комплексом в целях повышения экономического и инвестиционного потенциала территории**

# СОВРЕМЕННЫЕ ВЫЗОВЫ

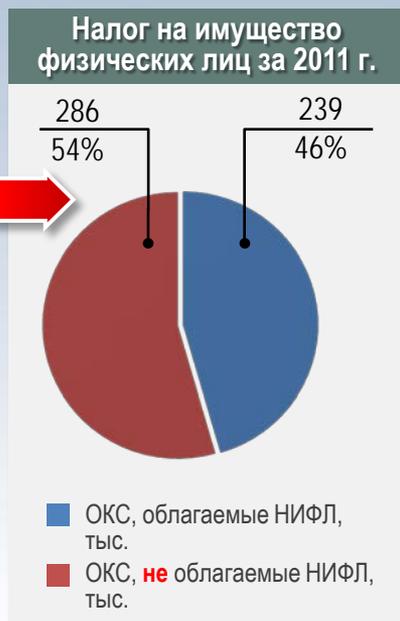
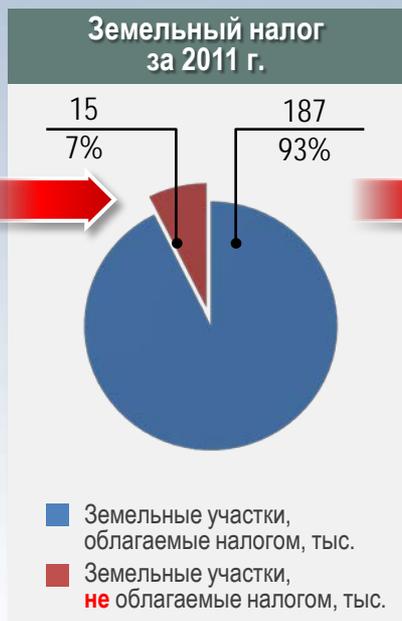


- 1 Заседание президиума Государственного совета 9 октября 2012 года «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц» ([http://state.kremlin.ru/state\\_council/16618](http://state.kremlin.ru/state_council/16618))
- 2 Заседание Госсовета по вопросу о повышении инвестиционной привлекательности регионов 27 декабря 2012 года ( [http://state.kremlin.ru/state\\_council/17232](http://state.kremlin.ru/state_council/17232) )
- 3 Непроявленные земельно-имущественные активы
- 4 Поиск дополнительных источников доходов в бюджеты
- 5 Дополнительная нагрузка на бюджет муниципального образования
- 6 Новационные программные мероприятия на федеральном уровне (проект ГК РФ, решения Госсовета, НПИ: дорожные карты – «Улучшение предпринимательского климата в сфере строительства», утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 16.08.2012 № 1487-р и «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р)
- 7 Активизация гражданского общества в вопросах налоговой политики, спрос на обоснованность, справедливость и прозрачность
- 8 Экономическая мотивация органов местного самоуправления, повышение эффективности их деятельности
- 9 Реформирование имущественных налогов, в т.ч. введение налога на недвижимость (Поручения Президента РФ по реализации Послания Федеральному Собранию 2012 г., № Пр.3410, п.3.8)
- 10 Спрос на автоматизацию процессов
- 11 Повышение инвестиционной привлекательности региона (Стандарт АСИ инвестиционной привлекательности регионов <http://www.asi.ru/regions/Стандарт.pdf>)

# СОСТОЯНИЕ БАЗОВЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ РЕСУРСОВ



№ п/п	Показатели	РФ	Субъект РФ
1.	Несформированные земельные участки (ЗУ)	около 14 млн. (21%)	???
2.	ЗУ в кадастре, в т.ч.	51 млн.	202 тыс.
2.1.	не соответствующие законодательству	30 млн.	???
2.2.	соответствующие законодательству	21 млн.	???
2.3.	облагаются налогом	25 млн.	187 тыс.
2.4.	сдаются в аренду	???	???
3.	Объекты капитального строительства (ОКС) в кадастре, в т.ч.	70 млн.	525 тыс.
3.1.	облагаются налогом НИФЛ	35 млн.	239 тыс.
4.	Количество судебных исков, в т.ч.	около 3 млн.	???
4.1.	по вопросам ФНС	около 3 млн.	???
4.2.	по вопросам регистрации прав и кадастрового учета	206 164	774



- ## ЗАДАЧИ
1. Создать полный ресурс
  2. Повысить доходы бюджета
  3. Снизить издержки участников рынка

# ПОДПРОЕКТЫ



**ПРЕДПРОЕКТНОЕ  
ОБСЛЕДОВАНИЕ**

**ДОРОЖНАЯ  
КАРТА**

**1**

**ОБСЛЕДОВАНИЕ (АУДИТ) СИСТЕМЫ ЭКОНОМИКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ СУБЪЕКТА РФ**

**КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА**

**2**

**РАЗРАБОТКА ДОРОЖНОЙ КАРТЫ (КОМПЛЕКСА МЕРОПРИЯТИЙ)**

**МОНИТОРИНГ И  
АНАЛИЗ РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

**3**

**РАЗРАБОТКА МЕР ПО ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**

**АНАЛИЗ НАЛОГОВ  
И СБОРОВ**

**4**

**РАЗРАБОТКА СЦЕНАРИЕВ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

**НАЛОГ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

**5**

**РАЗРАБОТКА КОМПЛЕКСА МЕР ПО РЕАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ,  
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ И ПРИВАТИЗАЦИИ**

**АНАЛИЗ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-  
НЫХ РЕШЕНИЙ**

**6**

**АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОСЛЕДСТВИЙ ПРИНЯТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ  
РЕШЕНИЙ**

**АВТОМАТИЗАЦИЯ**

# ОБСЛЕДОВАНИЕ (АУДИТ) СИСТЕМЫ ЭКОНОМИКИ СУБЪЕКТА РФ



## ПРЕДПРОЕКТНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

## ДОРОЖНАЯ КАРТА

## КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

## МОНИТОРИНГ И АНАЛИЗ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

## АНАЛИЗ НАЛОГОВ И СБОРОВ

## НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

## АНАЛИЗ ГРАДОСТРОИТЕЛЬ- НЫХ РЕШЕНИЙ

## АВТОМАТИЗАЦИЯ

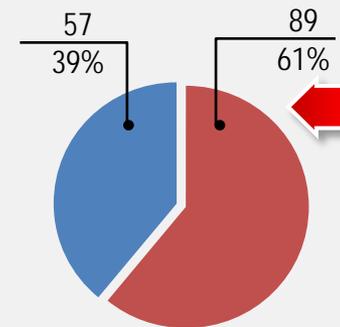
## ОБЪЕКТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

1. Основные социально-экономические показатели, связанные с земельно-имущественными ресурсами и экономикой недвижимости
2. Программные документы, определяющие социально-экономическое развитие субъекта РФ
3. Реестры объектов недвижимости и иные информационные ресурсы о территории субъекта РФ
4. Методическое обеспечение в области установления имущественных налогов и сборов
5. Данные по налогам и сборам
6. Регламенты взаимодействия органов власти
7. Качество подготовки кадров
8. Анализ уровня автоматизации
9. Анализ телекоммуникационной инфраструктуры

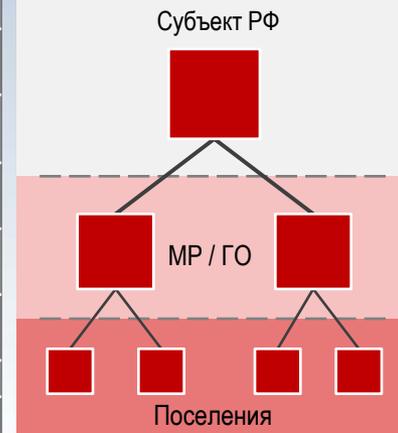
## РЕЗУЛЬТАТЫ ОБСЛЕДОВАНИЯ

1. Описание субъекта РФ в разрезе основных социально-экономических показателей, связанных с земельно-имущественными ресурсами и экономикой недвижимости
2. Анализ программных документов, определяющих социально-экономическое развитие субъекта РФ
3. Качественное и статистическое описание существующих реестров объектов недвижимости и информационных ресурсов о территории субъекта РФ
4. Анализ и описание методического обеспечения в области установления имущественных налогов и сборов
5. Структура элементов имущественных налогов и сборов в разрезе муниципальных образований субъекта РФ
6. Анализ организационно-процессной модели взаимодействия органов власти субъекта РФ и органов местного самоуправления по вопросам экономики недвижимости
7. Оценка качества кадрового обеспечения органов государственной власти и органов местного самоуправления в разрезе ключевых должностей и функций
8. Описание используемых и разрабатываемых средств автоматизации
9. Описание телекоммуникационной инфраструктуры
10. Ключевые проблемы, выявленные в ходе предпроектного обследования, и механизмы их решения

Пример ставок по  
земельному налогу в  
муниципальных  
образованиях



- Максимально возможные ставки земельного налога
- Пониженные ставки земельного налога



# РАЗРАБОТКА ДОРОЖНОЙ КАРТЫ (КОМПЛЕКСА МЕРОПРИЯТИЙ)



ПРЕДПРОЕКТНОЕ  
ОБСЛЕДОВАНИЕ

ДОРОЖНАЯ  
КАРТА

КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА

МОНИТОРИНГ И  
АНАЛИЗ РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ НАЛОГОВ  
И СБОРОВ

НАЛОГ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ

АНАЛИЗ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-  
НЫХ РЕШЕНИЙ

АВТОМАТИЗАЦИЯ

1

АНАЛИЗ ФЕДЕРАЛЬНЫХ, РЕГИОНАЛЬНЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ  
ИНИЦИАТИВ В ОБЛАСТИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

2

ДОРОЖНАЯ КАРТА

№ п/п	Мероприятие	№ п/п	Описание мероприятий
1.	Разграничение госсобственности на землю	1.	Основания для реализации
2.	Территориальное планирование	2.	Ответственный за реализацию
3.	Формирование объектов недвижимости	3.	Ожидаемые результаты от реализации
4.	Развитие информационных технологий в области экономики недвижимости	4.	Сроки реализации
5.	Земельный надзор	5.	Условия реализации
6.	Государственная кадастровая оценка	6.	Бюджет
7.	Анализ и прогноз экономических последствий установления имущественных налогов и сборов	7.	Показатели успешной реализации (KPI) мероприятий
8.	Администрирование имущественных налогов и сборов	8.	Расчет финансово-экономического обоснования реализации мероприятий
9.	Обеспечение введения налога на недвижимость	9.	Разработка технических заданий, календарных планов на реализацию каждого мероприятия
10.	Публичные обсуждения и общественный контроль		
11.	Повышение уровня межведомственного информационного взаимодействия в субъекте РФ		
12.	Проведение обучения и повышение квалификации специалистов		
13.	Создание инфраструктуры повышения качества обслуживания граждан и бизнеса государственными и муниципальными услугами		

# РАЗРАБОТКА МЕР ПО ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ



ПРЕДПРОЕКТНОЕ  
ОБСЛЕДОВАНИЕ

1

Анализ существующей модели организации проведения государственной кадастровой оценки, а также сопровождения результатов определения кадастровой стоимости в субъекте РФ

ДОРОЖНАЯ  
КАРТА

2

Разработка организационной схемы государственной кадастровой оценки в субъекте РФ

КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА

3

Разработка системы организации государственной кадастровой оценки

МОНИТОРИНГ И  
АНАЛИЗ РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ

1. Планирование работ и принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки
2. Получение, анализ, передача исполнителю перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
3. Мониторинг хода выполнения работ по определению кадастровой стоимости и составления отчета об определении кадастровой стоимости
4. Анализ результатов определения кадастровой стоимости
5. Утверждение, опубликование и сопровождение результатов определения кадастровой стоимости
6. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости и ТИС
7. Формирование базы данных по результатам государственной кадастровой оценки для целей установления имущественных сборов

4

Обучение специалистов органов власти субъекта РФ вопросам государственной кадастровой оценки

АНАЛИЗ НАЛОГОВ  
И СБОРОВ

5

Актуализация результатов кадастровой оценки субъекта РФ (все категории земель и объекты капитального строительства)

НАЛОГ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ

АНАЛИЗ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-  
НЫХ РЕШЕНИЙ

АВТОМАТИЗАЦИЯ

# РАЗРАБОТКА СЦЕНАРИЕВ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ



ПРЕДПРОЕКТНОЕ  
ОБСЛЕДОВАНИЕ

ДОРОЖНАЯ  
КАРТА

КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА

МОНИТОРИНГ И  
АНАЛИЗ РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ НАЛОГОВ  
И СБОРОВ

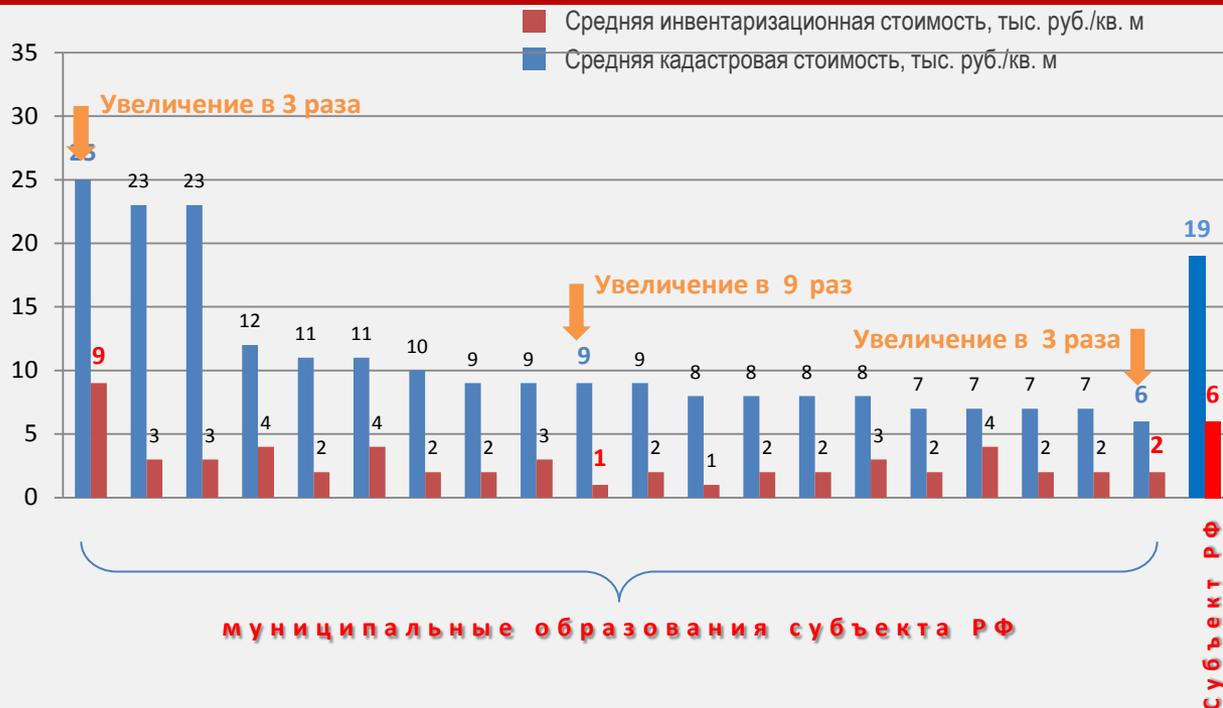
**НАЛОГ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

АНАЛИЗ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-  
НЫХ РЕШЕНИЙ

АВТОМАТИЗАЦИЯ

## СРАВНЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ И ПОТЕНЦИАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО ЖИЛЫМ ОБЪЕКТАМ

### СРЕДНЕЕ УВЕЛИЧЕНИЕ НАЛОГОВОЙ БАЗЫ ПО СУБЪЕКТУ РФ В 3 РАЗА



# ПРИМЕР АНАЛИЗА ПАРАМЕТРОВ ВВЕДЕНИЯ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ



ПРЕДПРОЕКТНОЕ  
ОБСЛЕДОВАНИЕ

ДОРОЖНАЯ  
КАРТА

КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА

МОНИТОРИНГ И  
АНАЛИЗ РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ НАЛОГОВ  
И СБОРОВ

**НАЛОГ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ**

АНАЛИЗ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-  
НЫХ РЕШЕНИЙ

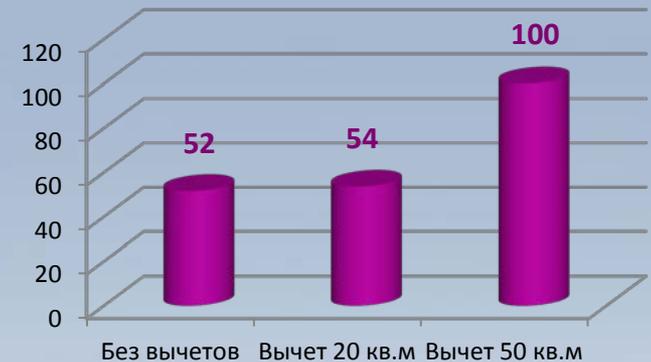
АВТОМАТИЗАЦИЯ

## ПРИМЕР РАСЧЕТА ПАРАМЕТРОВ НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

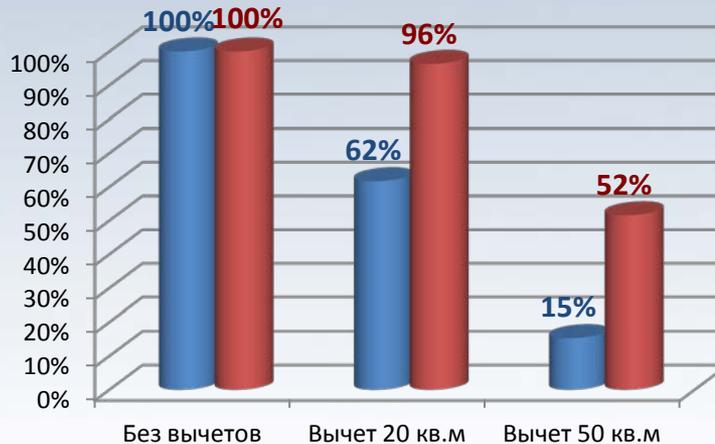
Сопоставимая ставка налога на недвижимость



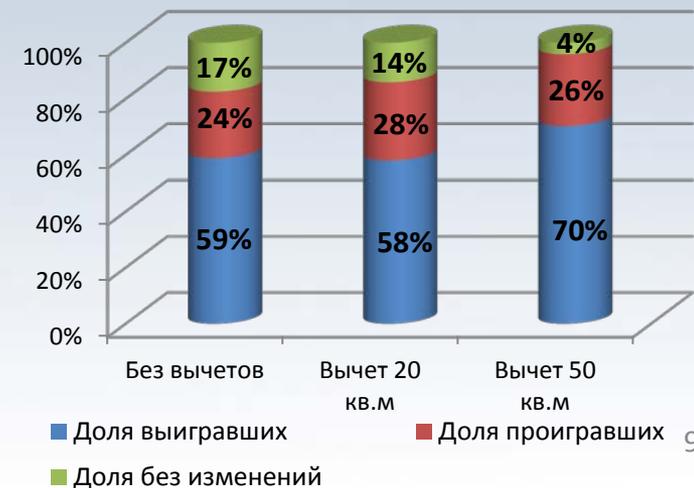
Средний размер налога на недвижимость за один жилой объект, руб./год



Доли объектов налогообложения и налоговой базы



Доля «проигравших» и «выигравших» в результате введения налога на недвижимость



■ Доля налоговой базы ■ Доля объектов налогообложения

■ Доля выигравших ■ Доля проигравших  
■ Доля без изменений

# РАЗРАБОТКА СИСТЕМЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО АНАЛИЗА И ОБОСНОВАНИЯ ЭЛЕМЕНТОВ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ И СБОРОВ



ПРЕДПРОЕКТНОЕ  
ОБСЛЕДОВАНИЕ

## ПОКАЗАТЕЛИ

### потенциальные

- Земельный налог + *оптимальные* ставки
- Налог на имущество физических лиц + *оптимальные* ставки
- Налог на имущество организаций + *оптимальные* ставки
- Арендная плата за землю + *оптимальные* ставки
- Арендная плата за объекты капитального строительства + *оптимальные* ставки
- *Оптимальный* размер льгот

ДОРОЖНАЯ  
КАРТА

КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА

МОНИТОРИНГ И  
АНАЛИЗ РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ

АНАЛИЗ НАЛОГОВ И  
СБОРОВ



Повышение  
эффективности  
установления элементов  
налогов и арендной  
платы

НАЛОГ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ

## ПОКАЗАТЕЛИ

### фактические

- Земельный налог + ставки
- Налог на имущество физических лиц + ставки
- Налог на имущество организаций + ставки
- Арендная плата за землю + ставки
- Арендная плата за объекты капитального строительства + ставки
- Размер льгот

АНАЛИЗ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-  
НЫХ РЕШЕНИЙ

АВТОМАТИЗАЦИЯ

## МЕРОПРИЯТИЯ ДЛЯ СОЗДАНИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ СИСТЕМЫ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

1. Определение приоритетов экономического, промышленного, социального и иного развития субъекта РФ
2. Обследование (инвентаризация) информационных ресурсов о земельных участках на региональном и муниципальном уровне
3. Разработка Методики и Порядка определения потенциала получения земельных платежей (земельного налога и арендной платы)
4. Расчет налогового и арендного потенциала для различных сценариев распоряжения землями, расположенными на территории субъекта РФ
5. Выработка рекомендаций для принятия экономически эффективных управленческих решений, позволяющих *приблизить фактическое поступление платежей (земельного налога и арендной платы) к налоговому и арендному потенциалу*

# АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОСЛЕДСТВИЙ ПРИНЯТИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ



ПРЕДПРОЕКТНОЕ  
ОБСЛЕДОВАНИЕ

ДОРОЖНАЯ  
КАРТА

КАДАСТРОВАЯ  
ОЦЕНКА

МОНИТОРИНГ И  
АНАЛИЗ РЫНКОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ

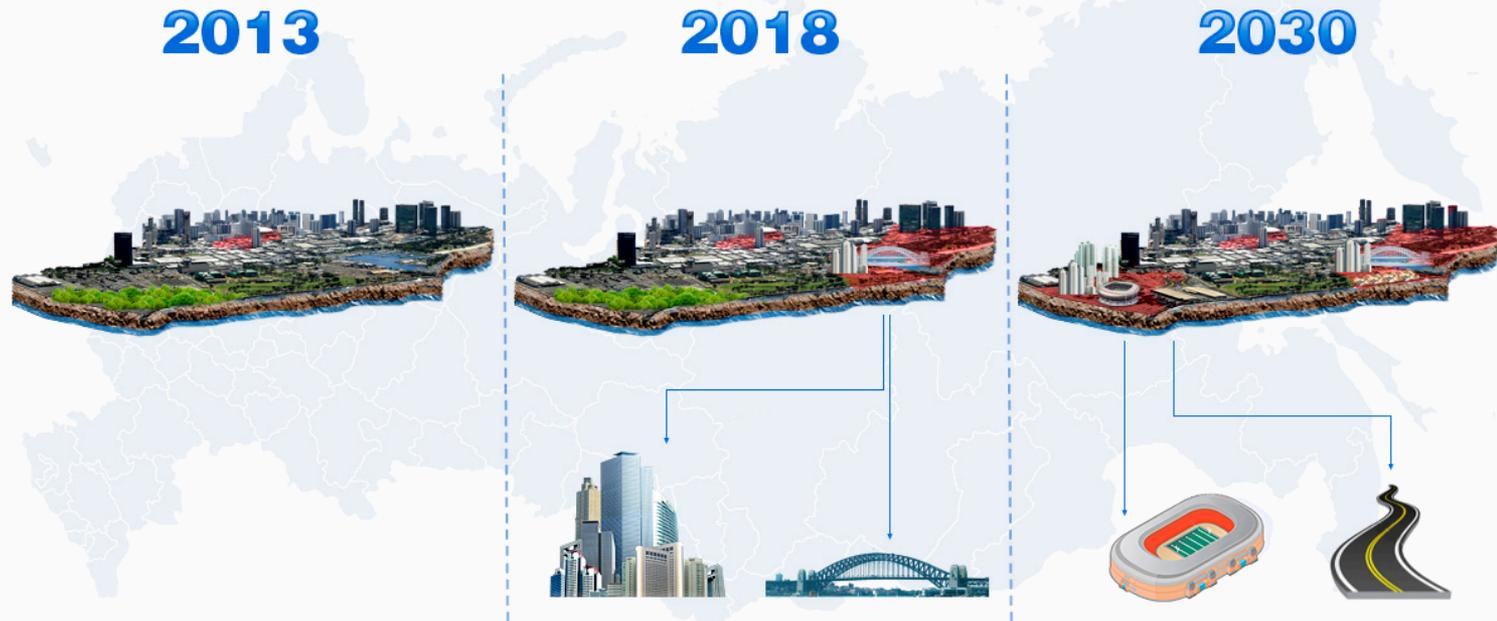
АНАЛИЗ НАЛОГОВ  
И СБОРОВ

НАЛОГ НА  
НЕДВИЖИМОСТЬ

**АНАЛИЗ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬ-  
НЫХ РЕШЕНИЙ**

АВТОМАТИЗАЦИЯ

 Низкий уровень стоимости  
 Высокий уровень стоимости



- Определение экономических последствий принятия градостроительных решений
- Определение экономического потенциала территории

# РЕЗУЛЬТАТЫ



- 1** Внедрена и подготовлена презентация новационной модели управления земельно-имущественным комплексом на федеральном уровне
- 2** Подготовлена Дорожная карта и привлечены федеральные ресурсы на реализацию мероприятий
- 3** Подготовлена нормативно-правовая и методологическая документация, соответствующая Федеральным новациям
- 4** Разработана система государственной кадастровой оценки
- 5** Подготовлен среднесрочный сценарный прогноз поступлений по имущественным налогам и сборам (увеличение через 5 лет не менее, чем в 2 раза)
- 6** Обеспечено введение налога на недвижимость
- 7** Проанализированы последствия от принятия (реализации) градостроительных решений на примере одного городского поселения
- 8** Проведено повышение квалификации специалистов до уровня современных требований
- 9** Увеличена эффективность принятия управленческих решений за счет автоматизации на базе единого информационного ресурса



105005, Москва, ул. Бауманская д. 33/2, строение 1,

тел.: +7(495) 646-99-65; факс:+7(495) 783-96-01

<http://www.keypartner.ru> e-mail: [info@keypartner.ru](mailto:info@keypartner.ru)