

ПРОГНОЗИРОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Наталья Викторовна Ершова, кандидат экономических наук, доцент кафедры земельного кадастра
Елена Юрьевна Колбнева, кандидат экономических наук, доцент кафедры земельного кадастра

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

DOI: 10.17238/issn2071-2243.2016.1.276

Поступления от аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, являются доходом в местный бюджет, поэтому возникает объективная необходимость в их прогнозировании. Выбор метода расчета арендной платы должен учитывать интересы и арендаторов, и муниципалитета как арендодателя. Целью исследования является уточнение порядка расчета арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, за счет корректировки коэффициентов вида использования земельных участков и коэффициентов дифференциации по видам деятельности арендаторов. Рассмотрены законодательные и нормативно-правовые акты, регламентирующие аренду земель, порядок исчисления арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, корректирующие коэффициенты, применяемые для определения размера арендной платы. В качестве объекта исследования выбраны земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности на территории муниципальных районов Курской области. С целью прогнозирования величины поступлений в бюджет области был предложен уточненный порядок расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности муниципальных районов. Рассчитаны значения коэффициентов для определения размера арендной платы. На основании произведенных расчетов дан прогноз потенциального уровня сбора арендной платы на краткосрочную перспективу. Алгоритм расчёта позволяет прогнозировать величину поступлений в муниципальный бюджет, а также минимизировать негативные последствия как для арендаторов, так и для муниципального образования в результате периодического изменения кадастровой стоимости земельных участков.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: арендная плата, муниципальная собственность, корректирующие коэффициенты, прогнозирование бюджета.

Rental revenue receipts of municipally owned lands are the income to the local budget, so there is an objective need for their forecasting. The choice of method of calculating the rent has to take into account the interests of both the tenants and the municipality as the lessor. The objective of this study was to clarify the procedure for calculating the rent for the lands that are state and municipal property by adjusting the coefficients of the type of land use and coefficients differentiated by the activities of tenants. The authors have considered the legislative, normative and legal acts regulating the rent of lands, the procedure for calculating the rent for municipally owned lands and lands under the State ownership, and the correction coefficients used to determine the rent value. The object of study included land plots of municipal property located in the territory of municipal districts of Kursk Oblast. In order to forecast the amount of receipts in the Oblast budget the authors have proposed a proximate order for calculating the rent for municipally owned lands. The values of coefficients for determining the rent were calculated. Based on these calculations the authors have presented a forecast of the potential level of collecting the rent in the short term. The calculation algorithm allows forecasting the amount of receipts to the municipal budget, as well as to minimizing the negative consequences both for tenants and for the municipality as a result of periodic variation of the cadastral value of land plots.

KEY WORDS: rent, municipal property, correction coefficients, budget forecasting.

Аренда земель занимает важное место в системе экономических категорий и практике хозяйствования. В правовом понимании аренда представляет собой оформляемый договором имущественный наем, по которому одна сторона (арендодатель) представляет другой стороне (арендатору) имущество во временное пользование за оговоренную в договоре арендную плату. Объектом аренды могут быть жилые и нежилые помещения, предприятия, средства производства, среди которых важнейшим является земля [2].

Аренда – это такая форма землепользования, когда собственник земли передает свой земельный участок для ведения хозяйственной деятельности на определенный срок за определенное вознаграждение другому лицу [3].

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ использование земли в Российской Федерации осуществляется за плату. В качестве платы за использование земли выступают земельный налог (в недалеком будущем – налог на недвижимость) и арендная плата [5].

Поскольку большая часть земель Российской Федерации находится в государственной и муниципальной собственности, существует круг заинтересованных лиц, нуждающихся в обладании земельными участками для временного использования. Муниципальные образования заинтересованы в обратном процессе, сдаче в аренду своей собственности и получении прибыли. Правительство Российской Федерации, осознавая важность развития арендных отношений, осуществляет комплекс организационных, нормативных и экономических мероприятий по формированию данного сегмента рынка земли в целом [9].

В рыночной экономике цена земли и арендная плата возникает естественным образом как функция собственности и земельного рынка.

Поскольку экономический оборот земли в нашей стране явление достаточно молодое, чтобы генерировать информацию о стоимостных показателях земельных участков, таковую, очевидно, нужно ввести в систему экономических отношений в виде нормативов платы за землю. В это время методология и методика определения арендной платы, цены на землю, земельного налога принимают решающее значение.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» для данной категории земель допустимо применение одного из четырех способов определения арендной платы:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам проводимых муниципалитетом конкурсов, торгов и аукционов;
- в соответствии с методическими указаниями по расчету арендной платы (в данный момент отсутствуют такого рода методические указания, утвержденные Минэкономразвития России);
- на основании рыночной стоимости земельных участков [6].

В соответствии с Законом Курской области от 28.12.2007 г. № 137-ЗКО [6] арендная плата рассчитывается исходя из площади земельного участка, ставки арендной платы и определяется по следующей формуле:

$$АП = A_C \times S,$$

где АП – величина арендной платы, руб./кв. м, рассчитывается за годовой период;

A_C – ставка арендной платы, руб./кв. м;

S – площадь земельного участка, кв. м.

Ставка арендной платы устанавливается на год и рассчитывается за единицу площади земельного участка в рублях по следующей формуле:

$$A_C = УПКСЗ \times K_{ВИ} \times K_A,$$

где УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли для данного вида использования, руб./кв. м.;

$K_{ВИ}$ – коэффициент вида разрешенного (функционального) использования земельных участков;

K_A – коэффициент дифференциации по видам деятельности арендаторов внутри одного вида функционального использования земельного участка.

В Курской области используется первый способ определения арендной платы и основным фактором, влияющим на определение ее размера, является кадастровая стоимость

земельного участка. Как известно, значение кадастровой стоимости постоянно актуализируется, согласно действующему законодательству не реже одного раза в пять лет, однако фактически органы местной власти проводят кадастровую оценку земель один раз в два года.

Для анализа динамики значений среднего удельного показателя кадастровой стоимости земель, расположенных на территории Курчатовского, Рыльского и Щигровского районов Курской области, использовались данные по кадастровой стоимости земельных участков, переданных в аренду.

Сравнение было проведено по каждому населенному пункту в разрезе кадастровых кварталов, после чего было определено среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости для каждого вида разрешенного использования.

Как показывает анализ, значение удельного показателя увеличилось (2014 год относительно 2012 года) по землям промышленности в 1,5 раза, по землям торговли – в 9,7 раза, по землям для индивидуального жилого строительства – в 5,1 раза.

Таким образом, при прогнозировании ежегодного изменения начислений арендной платы следует учитывать негативные последствия динамики кадастровой стоимости земельных участков. Кроме того, необходимо соблюдать такие основные принципы определения арендной платы, как принцип экономической обоснованности, принцип предсказуемости расчета, принцип предельно допустимой простоты расчета, принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при реоформлении ими прав на земельные участки, принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, принцип запрета необоснованных предпочтений [10].

Установлено, что принцип предсказуемости расчета размера арендной платы не соблюдается. Для соблюдения данного положения закона следует изменить расчет значений коэффициентов, отвечающих за виды функционального использования земельных участков и деятельность арендаторов таким образом, чтобы изменения размера арендной платы при актуализации значений кадастровой стоимости сводились к минимуму. Поэтому предложен следующий порядок расчета коэффициентов.

1. Определяется произведение коэффициентов с учетом вида использования земельных участков.

2. На основе действующих коэффициентов и кадастровой стоимости для i -го земельного участка рассчитывается величина арендной платы:

$$AP_i = УПКСЗ_i \times K_{ВИ} \times K_A \times S_i.$$

3. Рассчитываются суммарные платежи величины арендной платы в разрезе каждого вида разрешенного использования земельных участков:

$$\sum_i^n AP_i = K_{ВИ} \times K_A \times \sum_i^n (УПКСЗ_i \times S_i).$$

4. Определяются сценарии динамики арендной платы (повышение, понижение, текущий уровень). На основе различных вариантов определяются суммарные платежи арендной платы.

5. На основе полученных прогнозных значений суммарных платежей арендной платы определяется значение произведения новых коэффициентов и :

$$K_{ВИ}^{нов} \times K_A^{нов} = \frac{\sum_i^n AP_i^{прогн}}{\sum_i^n (УПКСЗ_i^j \times S_i)},$$

где $AP_i^{прогн}$ – прогнозная платежи арендной платы, руб.;

$УПКСЗ_i^j$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка для данного вида использования в текущем году, руб./кв. м.

6. Определяется базовое значение коэффициента по видам деятельности арендаторов в разрезе функционального использования земельного участка.

7. Определение коэффициента в разрезе вида функционального использования земельных участков на основе ранее полученного произведения новых коэффициентов и [7].

Учитывая вышеизложенное, авторами разработаны три прогноза динамики начислений арендной платы.

Прогноз базовый. Размер суммы начислений арендной платы в разрезе видов разрешенного использования земельных участков соответствует текущему размеру арендной платы. Анализ социально-экономического развития субъекта федерации может показать степень влияния существующего уровня арендной платы на деятельность предприятий и субъектов предпринимательской деятельности. Исходя из этого могут быть выбраны два других сценария прогноза.

Прогноз «плюс». Размер суммарных начислений по арендной плате по видам разрешенного использования земельных участков превышает текущий размер арендной платы. Величину, на которую начисления арендной платы должны превышать текущий размер арендной платы в сценарии, необходимо рассчитывать, ориентируясь на уровень инфляции. Уровень инфляции можно установить исходя из ежегодных нормативных актов по вопросам определения федерального бюджета на текущий год и установления коэффициента – дефлятора.

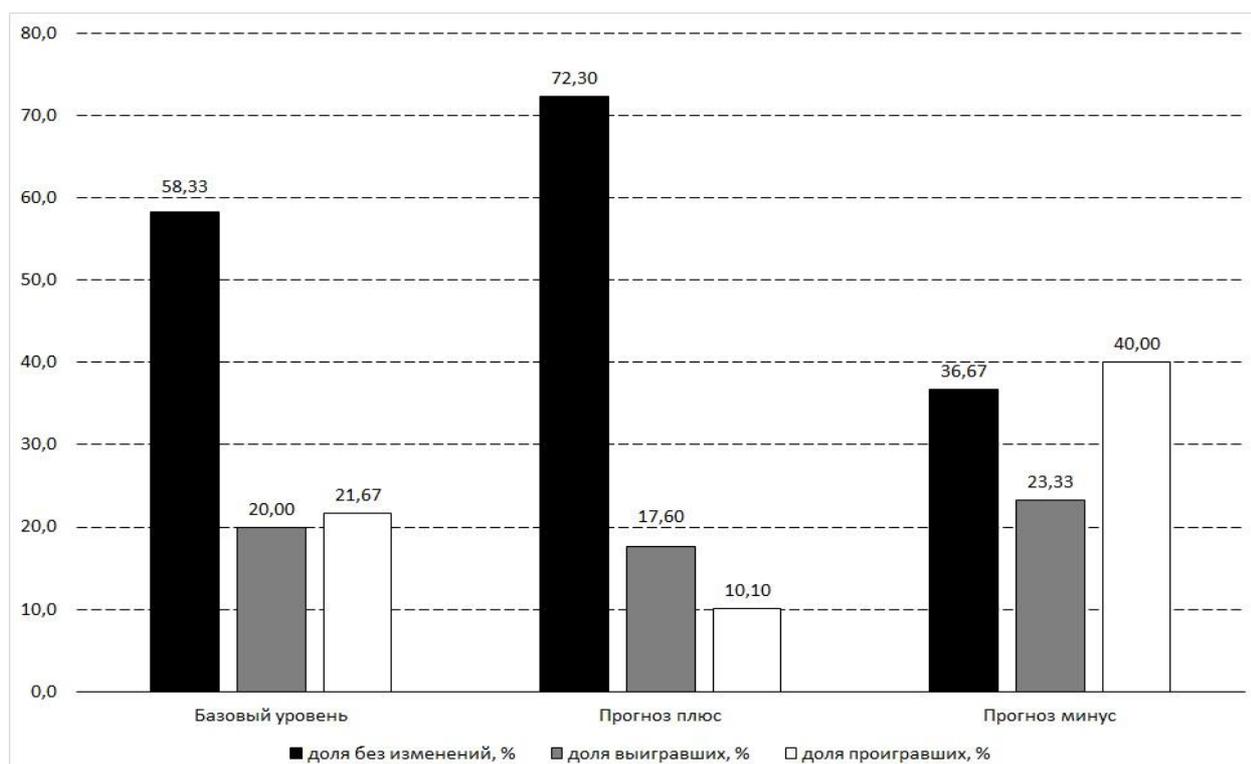
Прогноз «минус». Размер суммы начислений арендной платы по видам разрешенного использования земельных участков ниже текущей величины арендной платы. Уменьшение платежей может быть следствием объективной невозможности арендаторов уплачивать существующий уровень арендных платежей в связи с неблагоприятной ситуацией в экономике в условиях кризиса. Необходимость такого сценария может быть связана с планами органов местного самоуправления по повышению спроса на аренду земельных участков, стимулирования различных видов социальной и экономической деятельности. При этом уменьшение прогнозных поступлений в бюджет должно рассматриваться совместно с вопросом необходимости привлечения дополнительных источников дохода в бюджет субъекта РФ. Величина дифференциации арендной платы относительно существующего размера арендных платежей может быть определена экспертно [4, 1].

Расчет значений коэффициентов производился по аналогии с порядком определения экономически обоснованных коэффициентов, приведенным выше, по каждому из трех сценариев прогноза начисления арендной платы на примере выбранных для исследования районов Курской области. Сравнительный анализ соотношений «выигравших» и «проигравших» арендаторов в результате введения пересчета арендной платы в разрезе трех сценариев изменения начислений по Курской области представлен на рисунке.

Выигравшие – арендаторы земельных участков, по которым арендная плата уменьшилась более чем на 10%. Проигравшие – арендаторы земельных участков, по которым арендная плата увеличилась более чем на 10%.

Анализируя результаты исследования, можно говорить о том, что чаще всего органами местного самоуправления выбирается способ расчета арендной платы на основании кадастровой стоимости земельных участков, что является логичным, поскольку данные кадастровой оценки доступны (содержатся в информационной системе государственного кадастра недвижимости) и постоянно актуализируются. Данный способ позволяет избежать дополнительных финансовых затрат по сравнению с другими способами, когда, например, основой расчетов арендных платежей служит рыночная оценка земельных участков.

На основании анализа содержания закона Курской области № 137-ЗКО от 28.12.2007 г. о порядке определения размера арендной платы установлено, что условия данной нормы права интересов арендаторов, регламентируемых законом, не нарушают, потому что требованиям нормативных правовых актов федерального значения не противоречат. Выявлено, что рост ставок арендной платы обусловлен актуализацией результатов государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.



Прогноз изменения величины арендной платы в результате реализации предложенных сценариев, %

Представленный порядок расчета арендных платежей разрешает органам местного самоуправления экономически обоснованно устанавливать и изменять указанные коэффициенты, тем самым выбирая оптимальный для муниципального района сценарий изменения начислений арендой платы по земельным участкам, переданным в аренду, и позволяет избежать судебных разбирательств в отношении установленных ставок арендных платежей. Используя данную методику, можно определить потенциальный уровень сбора арендной платы по земельным участкам в любой текущий год.

Список литературы

1. Васин В.И. Расчет ставки земельного налога с учетом местоположения земельного участка / В.И. Васин, В.И. Марковский, А.А. Харитонов // Земледелие. – 1993. – № 5. – С. 10-12.
2. Ершова Н.В. Аренда как инструмент вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Н.В. Ершова. – Москва, 2010. – 149 с.
3. Ершова Н.В. Модель развития аренды земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области / Н.В. Ершова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 2 (62). – С. 8-11.
4. Земельные отношения и правовое положение использования земель сельскохозяйственного назначения / В.Д. Постолов, Е.В. Недикова, Б.Е. Князев, Н.А. Крюкова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 5. – С. 38-40.
5. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (дата обращения: 01.02.2016).
6. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 (ред. от 30.10.2014) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_89826/ (дата обращения: 02.01.2016).
7. О порядке определения размера арендной платы, а также порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности Курской области или государственная собственность на которые не разграничена (с изменениями на 02 октября 2012 г.) : закон Курской области, принят Курской областной Думой 25 декабря 2007 г. № 137-ЗКО [Электронный ресурс]. Режим доступа: URL: <http://docs.cntd.ru/document/908007991> (дата обращения: 02.01.2016).
8. Официальный сайт муниципального образования «Щигровский район» Курской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://shigry.rkursk.ru/> (дата обращения: 17.01.2016).
9. Современные проблемы кадастра и мониторинга земель : учеб. пособие / А.А. Харитонов и др. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2015. – 243 с.
10. Социально-экономические основы землепользования и землеустройства / В.И. Васин, А.А. Харитонов, Э.А. Садыгов и др. – Воронеж : ВГАУ, 1999. – Ч. 2. – 166 с.