

На правах рукописи

Радыгина Светлана Владимировна

**Моделирование механизма определения платы
за аренду земли**

Специальность 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством»
(региональная экономика)

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ижевск – 2005

Диссертация выполнена на кафедре экономики предпринимательства Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Удмуртский государственный университет»

- Научный руководитель: – доктор экономических наук,
профессор Матвеев Владимир Валентинович
- Официальные оппоненты: – доктор географических наук,
профессор Рысин Иван Иванович,
– кандидат экономических наук,
доцент Титова Елена Михайловна
- Ведущая организация: – ГНУ «Удмуртский государственный научно-исследовательский институт сельского хозяйства»

Защита состоится 11 октября 2005 г. в 15-00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.275.04 при ГОУ ВПО «Удмуртский государственный университет» по адресу г.Ижевск, ул. Университетская, 1, корпус 4, ауд.431.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке ГОУ ВПО «Удмуртский государственный университет».

Автореферат разослан 9 сентября 2005 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук,
профессор

А.С.Баскин

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Проводимые в настоящее время в России социально-экономические реформы и становление рыночных механизмов требуют по-новому сформулировать проблему оценки земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Появляется принципиальная возможность использовать дифференцированные цены на земельные участки и право землепользования в качестве рычага эффективного управления регионом, поддержки преобразований и их согласования с решением актуальных проблем регионального развития.

В качестве одного из наиболее перспективных направлений государственного регулирования экономики выделяют разработку механизма установления размера платы за землю в зависимости от ее рыночной стоимости. Причем первоочередной задачей ставится реформирование механизма установления арендной платы за землю, так как сделки по предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляют примерно 90% от всего рыночного оборота земли.

Следует признать, что существующая система установления ставок арендной платы за земельные участки не способствует их рациональному использованию, не способствует переходу земли к эффективным владельцам и пользователям. К основным методическим недостаткам этой системы в первую очередь относят отсутствие общего подхода к определению базовых ставок арендной платы на основе учета рентообразующих факторов и рыночной стоимости земли.

Отсутствие единства регионального законодательства порождает обилие разрозненных законов и норм на уровне муниципальных образований, которые пытаются устранить пробелы в регламентации и регулировании арендных отношений на землю. В частности, по вопросам

определения полномочий местных органов власти по предоставлению в аренду земельных участков, находящихся в государственной собственности, установлении сроков аренды, расчета арендной платы и т.д.

Такая ситуация приводит к значительному различию (в сотни раз) ставок арендной платы за землю, применяемых для земельных участков одинакового вида функционального использования. Данное положение является совершенно справедливым и для различных муниципальных образований Удмуртской Республики.

Очевидно, что в целях формирования на территории Удмуртской Республики единого правового и экономического пространства необходимы разработка и установление единой методологии определения арендной платы за землю на территории Удмуртской Республики.

Степень научной разработанности проблемы. Оценка земли как направление государственной социально-экономической политики начинает формироваться в России с конца XV века.

Теория ценообразования недвижимости освещается в трудах Тарасевича Е.И., Григорьева В.В., Сегидинова А.А., Федотова М.А., Хачатурова Т.С., Антонова В.П., Лойко П.Ф., Прорвич В.А., Лозовского Э.М., Раимовой В.А., а также ученых-экономистов Урала: Боткина О.И., Глуховой С.В., Рысина И.И. и ряда других ученых. Данному вопросу посвящены работы известных ученых из стран с развитой рыночной экономикой, таких как Филип Дэй, Джек Фридман, Рональд Бэнкс, Кеннет Джапп и других.

В настоящее время в отечественной науке сформировались основные подходы и методы к определению оценки земли, установлению единообразия которых существенно способствовало утверждение распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года №568-р Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков.

Поэтому с точки зрения степени научной разработанности оценка рыночной стоимости земли является хорошо исследованной областью, однако неурегулированным остается вопрос применения рыночной стоимости земли для установления платы за землю, в частности размеров арендных платежей.

В настоящее время общие начала определения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, которые в соответствии с п.4 ст.26 Земельного кодекса Российской Федерации могут быть установлены Правительством Российской Федерации, не определены. И, проанализировав проекты федеральных нормативных правовых актов об определении общих начал установления арендной платы за землю, можно сделать вывод, что в проводимой федеральной государственной политике не сформировался единый подход к установлению базы расчета арендной платы за землю.

Применение рыночной стоимости земли в качестве базы определения арендной платы за землю рассматривалось в ряде проектов федеральных нормативных правовых актов. Причем данный подход получил практическое внедрение на территории города Москвы, где рынок земли наиболее развит по сравнению с другими субъектами Российской Федерации.

Цели и задачи диссертационного исследования. Диссертационное исследование проведено *в целях* изучения возможности установления в Удмуртской Республике арендной платы за землю на основе результатов оценки рыночной стоимости земли и адаптации этой методологии к региональным особенностям рынка земли Удмуртии.

Для достижения этих целей поставлены следующие *задачи*:

- изучить, систематизировать и расширить теоретико-методологические познания порядка оценки рыночной стоимости земельных участков;
- исследовать современное состояние рынка земли и определить перспективы его развития;

- изучить и систематизировать зарубежный и отечественный опыт установления платы за землю на основе результатов оценки рыночной стоимости земельных участков;
- рассмотреть и классифицировать основные современные подходы к установлению платы за землю;
- изучить и обосновать эффективность применения (или обосновать отказ от использования) рыночной стоимости земли для установления платы за землю на территории Удмуртской Республики;
- разработать единую методологию установления платы за землю, наиболее эффективную в условиях региональной экономики Удмуртской Республики.

Объектом исследования является региональный рынок земли (на примере Удмуртской Республики).

Предметом исследования выступает экономическое обоснование цены земли в регионе (на примере Удмуртской Республики) и методология установления платы за землю.

Область исследования по паспорту ВАК: 5.18. Разработка проблем функционирования и развития предприятий, отраслей и комплексов в регионах; рациональное использование природно-ресурсной базы.

Методология и методика исследования. Теоретической и методологической основой работы послужили научные разработки отечественных и зарубежных экономистов, официальные материалы, нормативные правовые акты, специальная и общеэкономическая литература, а также обзор практики осуществления оценки рыночной стоимости земли в Удмуртской Республике. Для решения поставленных задач в исследовании использовались системный, логико-структурный, сравнительный и корреляционный анализ. В работе применены статистические методы, диагностирование и метод экспертных оценок.

Информационную базу исследования составили законы и нормативные акты Российской Федерации, Удмуртской Республики и органов местного

самоуправления городов и районов Удмуртии, материалы Госкомстата России, Росземкадастра России, Министерства экономики Удмуртской Республики и Министерства имущественных отношений Удмуртской Республики.

Научная новизна исследования заключается в разработке методики установления арендной платы за землю на территории Удмуртской Республики, позволяющей обеспечить единый подход на территории региона к определению арендной платы за землю, являющейся наиболее перспективным направлением развития государственного регулирования земельных отношений.

Диссертантом получены следующие научные результаты, представляющие научную новизну и являющиеся предметом защиты:

- определены тенденции развития, особенности и закономерности рынка земли в Российской Федерации и в Удмуртской Республике;
- рассмотрены региональные особенности определения рыночной стоимости земли в Удмуртской Республике и целесообразность ее применения в качестве базы для определения арендной платы за землю;
- исследованы альтернативные варианты определения арендной платы за землю;
- разработана методика определения арендной платы за землю, учитывающая региональные особенности рынка земли на территории Удмуртской Республики.

Апробация и практическая значимость исследования. Результат исследования – это предлагаемая методика определения арендной платы за землю на территории Удмуртской Республики. Данная методика обеспечит применение единообразного подхода при определении арендной платы за землю на территории региона, что будет способствовать формированию единого правового и экономического пространства на территории Удмуртии. Применение предлагаемой методики приведет к более эффективному и

рациональному использованию земельных ресурсов, окажет содействие развитию на территории Удмуртской Республики рынка земли, обеспечит повышение капитализации региональной экономики и привлечение инвестиций.

Методика установления арендной платы за землю, предлагаемая в представленной работе, применялась при разработке нормативных документов об определении арендной платы за землю в ряде муниципальных образований Удмуртской Республики (в Алнашском, Малопургинском, Увинском районах Удмуртской Республики).

Кроме того, предлагаемая в представленной работе методика установления арендной платы за землю на территории Удмуртской Республики применялась при разработке проекта постановления Правительства Удмуртской Республики «Об утверждении порядка расчета арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Удмуртской Республики», который прошел согласование и был одобрен Министерством экономики Удмуртской Республики, Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Удмуртской Республики, Управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Удмуртской Республике, а также согласован с Администрациями ряда городов и районов Удмуртской Республики.

Таким образом, разработки представленного диссертационного исследования в области установления платы за аренду земли получили уже практическое внедрение и принесли увеличение доходов бюджетов ряда муниципальных образований Удмуртской Республики, что подчеркивает их практическую значимость.

Структура и объем работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы из 152 источников, 6 приложений. Основная часть работы изложена на 181 страницах текста, содержит 17 таблиц и 4 рисунка.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ НОВИЗНЫ И РЕЗУЛЬТАТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Определены тенденции развития, особенности и закономерности рынка земли в Российской Федерации и в Удмуртской Республике

В ходе проведенного анализа выявлено, что проводимые в настоящее время в России социально-экономические реформы и становление рыночных механизмов позволяют по-новому сформулировать проблему оценки земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Появилась принципиальная возможность использовать дифференцированные цены на землю и право землепользования в качестве рычага эффективного регионального управления, поддержки преобразований и их согласования с решением актуальных проблем регионального развития.

В ходе проводимой государственной земельной реформы на федеральном уровне обозначены следующие приоритетные направления совершенствования системы государственного управления земельными ресурсами:

- ревизия земель;
- оптимизация структуры государственных земельных ресурсов, изъятие неиспользуемых и неэффективно использованных земель;
- формирование резервного фонда федеральных земель;
- создание автоматизированной системы управления государственными земельными ресурсами;
- совершенствование механизмов управления и распоряжения государственными земельными участками;
- увеличение доходов консолидированного бюджета от использования земли.

В настоящее время в регионах России рынок земли по прежнему находится на начальной стадии формирования. Проведя анализ регионального рынка земли, был выделен ряд основных факторов, препятствующих вовлечению земельных участков в рыночный оборот:

1) Неурегулированность полномочий органов различных уровней власти на распоряжение земельными участками до и после разграничения государственной собственности на землю в настоящее время усложняет порядок предоставления земельных участков, существенно сдерживая их оборот;

2) Низкая доходность земельных ресурсов. Так, если объем всех полученных в 2003 году от использования земли доходов, поступающих в консолидированный бюджет (102 млрд. руб.), разделить на общую площадь не ограниченных в обороте земельных ресурсов, то средняя доходность земли в Российской Федерации составит около 190 рублей за 1 гектар, что во много раз ниже аналогичных показателей в развитых странах;

3) Неэффективность существующего механизма взыскания задолженности по арендной плате за землю и земельному налогу снижает заинтересованность владельцев земельных участков предоставлять их во временное пользование иным лицам, то есть вовлекать в рыночный оборот;

4) Отсутствие предусмотренной федеральным законодательством рассрочки выкупа земельных участков;

5) Неурегулированность законодательством оборота долей земельных участков. На первых этапах земельной реформы основную массу приватизируемых земель (более 95%) составили земли сельскохозяйственного назначения, которые были переданы, главным образом, в долевую частную собственность без выдела долей в натуре. Однако, порядок выдела доли сельскохозяйственных земель, необходимого

для последующего распоряжения этой долей, неэффективен и затратен на практике;

6) В структуре земельного фонда России превалирует доля земельных участков, которые не имеют выделенных на местности границ и не поставлены на кадастровый учет как самостоятельные объекты недвижимости, в связи с чем, такие участки не могут являться объектами гражданских правоотношений;

7) Высокий уровень налогообложения сделок купли-продажи земельных участков. Так до 1 января 2005 года сделки по отчуждению земельных участков облагались налогом на добавленную стоимость в размере 18%. Усложняет ситуацию также невозможность включения в состав затрат предприятий средств, направляемых на выкуп земельных участков;

8) Федеральным законодательством определено более 30 категорий земельных участков, ограниченных в оборотоспособности или изъятых из гражданского оборота;

9) Отсутствие единого порядка предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности, в аренду и общих начал определения арендной платы за землю;

10) Недостаточное число квалифицированных специалистов, обеспечивающих негосударственную инфраструктуру рынка земли (т.е. специалистов предприятий и организаций, обеспечивающих эффективный оборот земельных участков, кредитно-финансовых инструментов и выполняющих посреднические услуги на рынке земли).

Учитывая вышеизложенное, в качестве **приоритетных направлений** проводимой государственной земельной реформы можно выделить следующие задачи государственного управления:

- инвентаризация государственных земель, их постановка на кадастровый учет как объектов недвижимости;

- совершенствование законодательной базы в области государственного регулирования земельных отношений, ликвидация пробелов законодательства в земельном праве;
- разработка эффективных механизмов установления платы за землю;
- развитие ипотечного кредитования земельных участков;
- передача части избыточных государственных функций и полномочий по регулированию рынка земли объединениям профессиональных участников.

Наиболее подробно в диссертационном исследовании изучаются направления развития аренды земли, как наиболее эффективной и экономически целесообразной формы землепользования, обеспечивающей повышение бюджетных доходов и реализующей наиболее гибкие, комплексные методы государственного управления землей.

Так в структуре рыночного оборота земли доля площади, приходящейся на сделки государственного сектора земельного рынка страны, в период с 1993 по 2003 годы составила свыше 99%, причем, из них 90% приходится на сделки по предоставлению в аренду государственных и муниципальных земель.

При совершенствовании арендных отношений на землю ключевое значение приобретают установление единого порядка предоставления земельных участков в пользование частных лиц, разработка рациональных методов расчета арендной платы, адекватно отражающей реальное состояние земельного рынка и учитывающей приоритеты и состояние региональной экономики.

Существующая система установления ставок арендной платы не стимулирует рациональное использование земель и не способствует переходу земли к эффективным владельцам и пользователям. К основным методическим недостаткам этой системы в первую очередь следует отнести отсутствие общего подхода к определению базовых ставок арендной платы на основе учета рентообразующих факторов и рыночной стоимости земли.

Отсутствие единой методологии определения арендной платы в Удмуртской Республике приводит к значительному различию (в сотни раз) ставок арендной платы за землю, применяемых для земельных участков одинакового вида функционального использования, на территории разных муниципальных образований Удмуртской Республики.

Например, при въезде в город Можга расположены две автозаправочные станции, находящиеся в частной собственности юридических лиц, – одна из них расположена на территории города Можги, а другая (через дорогу) – уже за городом на территории Можгинского района. В 2004 году ставки арендной платы за земельные участки под этими автозаправочными станциями составили в городе Можге – 12,83 руб/кв.м., а в Можгинском районе – 0,2851 руб/кв.м. Таким образом, несмотря на непосредственную близость месторасположения этих автозаправочных станций, равенство категории арендаторов этих земельных участков и одинаковое функциональное использование земельных участков, арендная плата за эти земельные участки отличается в 45 раз.

В настоящее время явно назрела необходимость разработки единой для Удмуртской Республики методологии расчета арендной платы, учитывающей категории земель, эффективность их использования, категории арендаторов, местоположение земельного участка, политику социально-экономического развития региона.

2. Рассмотрены региональные особенности определения рыночной стоимости земли в Удмуртской Республике и целесообразность ее применения в качестве базы для определения арендной платы за землю

В ходе проводимого анализа было установлено, что в настоящее время в Удмуртской Республике применение рыночной стоимости земельных участков в целях определения арендной платы за такие участки

не целесообразно, в связи с низкой степенью развития рынка земли в Удмуртской Республике.

Так в соответствии с обязательными стандартами оценки рыночной стоимости оценщик при ее проведении обязан применять (или обосновать отказ) сравнительный, доходный и затратный подходы к оценке. При этом следует учитывать объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В фактических условиях на территории Удмуртской Республики нет возможности для определения рыночной стоимости земельных участков методами сравнительного подхода, так как нет достоверных данных о рыночной стоимости объектов-аналогов в связи с неразвитостью рынка земли в регионе.

В настоящее время в Удмуртской Республике и в целом в Российской Федерации (кроме территории Москвы и Московской области) еще не сложился устойчивый рынок земли. Преобладающим собственником земли в Удмуртской Республике является государство. Вторичный рынок земли в Удмуртской Республике еще не развит и нет объективных данных о стоимости земельных, т.е. данных о рыночной стоимости земли.

Методы *доходного подхода* основываются на капитализации предполагаемого дохода от земельного участка, в качестве которого применяется ожидаемая арендная плата за аренду земли. Однако, в связи с тем, что вторичный рынок земли в Удмуртской Республике еще не развит, то величина арендной платы за землю устанавливается с применением нормативного подхода, который не способен объективно отразить рыночную стоимость конкретного земельного участка.

Из подходов, предусмотренных стандартами оценки, остается лишь затратный подход к определению рыночной стоимости земли. Однако, *затратный подход* как совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, которые необходимы для восстановления либо замещения

объекта оценки, для оценки земельных участков как объектов невоспроизводимых в чистом виде не применим.

В итоге можно констатировать сложность установления действительной рыночной стоимости земельных участков на территории Удмуртской Республики. На практике рыночная стоимость земельных участков, как правило, сводится к ее нормативной стоимости; при этом расценки на проведение оценочных работ достаточно высоки, а результаты их недостоверны и непоказательны.

Учитывая вышеизложенное, был сделан вывод о фактической невозможности установления объективной рыночной стоимости земельных участков на территории Удмуртской Республики в современных условиях. Следовательно, устанавливая плату за аренду земли на основе результатов оценки рыночной стоимости земли в настоящее время не целесообразно.

3. Исследованы альтернативные варианты определения арендной платы за землю

Из анализа существующих методологий определения арендной платы за землю муниципальных образований Удмуртской Республики, а также городов других субъектов Российской Федерации было выявлено, что наиболее экономически обоснованным и рациональным в настоящее время является применение в качестве базы расчета ставки арендной платы за землю величины кадастровой стоимости земельного участка или ставки земельного налога.

В таблице 1 приведен перечень факторов и характеристик земельных участков, учитываемых при расчете ставки земельного налога и при проведении кадастровой оценки земельного участка.

Таблица 1

№	Учитываемые факторы	При расчете кадастровой стоимости ¹	При расчете ставки земельного налога ²
<i>Для земель поселений</i>			
1.	Доступность к общественному центру, объектам культуры и бытового обслуживания	+	+
2.	Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории	+	+
3.	Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения	+	+
4.	Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории	+	+
5.	Состояние окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий	+	+
6.	Инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным воздействиям	+	+
7.	Рекреационная ценность территории	+	+
8.	Престижность населенного пункта	+	
9.	Особенности инфраструктуры поселения	+	
10.	Климатические условия	+	
11.	Населенность территории	+	
12.	Транспортная доступность и транспортная обеспеченность земельного участка	+	
13.	Административный уровень поселения (административная значимость и численность населения поселений)	+	
14.	Наличие сервитутов и иных ограничений (обременений) прав пользователей земли	+	
<i>Для земель сельскохозяйственного назначения</i>			
1.	Баллы бонитета групп почв по продуктивности	+	+
2.	Расчетный рентный доход	+	+
3.	Состояние окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий	+	+
4.	Инженерно-геологические условия благоустройства и степень подверженности территории разрушительным природным воздействиям	+	+
5.	Вид функционального использования земли	+	+
6.	Климатические условия	+	+
7.	Удаленность от узловых центров	+	
8.	Наличие сервитутов и иных ограничений (обременений) прав пользователей земли	+	

¹ Согласно техническим указаниям по Государственной кадастровой оценке земель поселений Федеральной службы Земельного кадастра России.

² Согласно Постановлению Совета министров УР от 15 апреля 1992 года №142 «Об утверждении порядка определения ставок земельного налога и нормативной цены земли и порядка централизации средств оплаты за землю на специальный бюджетный счет Удмуртской Республики и их использования».

На основании данных таблицы 1 можно отметить, что кадастровая стоимость учитывает больше факторов, характеризующих конкретный земельный участок и, соответственно, более объективно отражает его рыночную стоимость. Однако, вопрос о размере доли кадастровой стоимости земельного участка, принимаемой в качестве базы для расчета ставки арендной платы за него, остается дискуссионным.

Ставка земельного налога представляет собой однозначную величину и в качестве базы расчета ставки арендной платы за землю может применяться полностью, снимая вопрос о необходимости обоснования учитываемую при расчете арендной платы за земельный участок долю его стоимости.

Кроме того, кадастровая стоимость земли более дифференцирована. Так территория города Ижевска в целях обложения земельным налогом подразделяется на 31 экономическую зону, а согласно утвержденным результатам кадастровой оценке территория города Ижевска поделена на 2467 кадастровых кварталов. На региональном уровне нет единой базы, увязывающей местоположение земельных участков с их кадастровой стоимостью. Поэтому применение кадастровой стоимости в качестве базы расчета арендной платы за землю сохранит субъективизм органов местного самоуправления и затруднит контроль за правильностью ее исчисления.

Следует отметить также, что утвержденные значения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения и земель поселений в Удмуртской Республике не пересматривались в течение длительного периода времени, в то время как ставки земельного налога ежегодно индексировались. Причем кадастровая стоимость ряда категорий земель в Удмуртии по-прежнему не утверждена.

Учитывая вышеизложенное, а также тот факт, что в практике органов местного самоуправления городов и районов Удмуртии широко распространено применение ставки земельного налога в качестве базы для расчета арендной платы за землю, в основу предлагаемой методики расчета платы за аренду земли заложена ставка земельного налога.

4. Разработана методика определения арендной платы за землю, учитывающая региональные особенности рынка земли на территории Удмуртской Республики

В ходе проводимого исследования были рассмотрены альтернативные варианты определения арендной платы за землю, изучены их преимущества и недостатки. И с учетом существующего опыта установления арендной платы за землю муниципальных образований Удмуртской Республики, а также других городов и регионов Российской Федерации, в представленной работе сформулирована новая методика установления арендной платы за землю, позволяющая обеспечить единообразный подход к определению арендной платы за землю на территории Удмуртской Республики.

1) В предлагаемой методике расчета арендной платы за землю (далее – Методика) размер арендной платы за землю определяется исходя из корректировки ставки земельного налога соответствующей зоны градостроительной ценности (или бонитета почв) и вида функционального использования земли с помощью регулирующих коэффициентов, регламентирующих особенности состояния и использования земельного участка по формуле 1:

$$A = Ca \times S \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5, \quad (1)$$

где **A** – величина годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

Ca – базовая ставка арендной платы, определяемая путем увеличения ставки земельного налога соответствующей зоны градостроительной ценности (или бонитета почв) и вида функционального использования земли в 1,1 раза, руб/кв.м. (руб./га);

S – площадь арендуемого земельного участка, кв.м. (га);

К1 – коэффициент, учитывающий вид функционального использования земельного участка, в частности основной вид использования расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений;

К2 – коэффициент, учитывающий плотность застройки земельного участка;

К3 – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка;

К4 – коэффициент, учитывающий категорию арендатора;

К5 – коэффициент, применяемый при передаче права аренды земельного участка в залог для получения банковского кредита или ссуды.

2) На основе анализа передового опыта установления платы за аренду земли городов Ижевска и Глазова, Завьяловского и Якшур-Бодьинского районов Удмуртской Республики, Нижегородской области, а также с учетом данных о соотношении доходности видов функционального использования земли по результатам проведенной государственной кадастровой оценки земель поселений и информации Министерства экономики Удмуртской Республики разработана система значений коэффициентов, учитывающих вид функционального использования земельного участка (К1). В качестве примера, в таблице 2 автореферата представлен сокращенный перечень значений коэффициента К1, показывающий дифференциацию платы за аренду земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса, рекламными установками, а также за аренду земли учреждений и организаций образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и искусства, физической культуры и спорта, религиозных объектов.

Полный перечень значений данного коэффициента по видам функционального использования земельных участков представлен в диссертационном исследовании.

Значения коэффициента, учитывающего вид функционального использования земельного участка (К1)

№	Вид функционального использования земель	Код функции	Направления деятельности	Значение
4.	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания, автозаправочными и газонаполнительными станциями, предприятиями автосервиса, рекламными установками	4.1.	Временные сооружения мелкорозничной торговли, реализующие (см. табл.3):	
		4.1.1.	А) продукцию класса А	10,0
		4.1.2.	Б) продукцию класса В	30,0
		4.1.3.	В) продукцию класса С	20,0
		4.2.	Объекты торговли, реализующие (см. табл.3):	
		4.2.1.	А) продукцию класса А	5,0
		4.2.2.	Б) продукцию класса В	20,0
		4.2.3.	В) продукцию класса С	10,0
		4.3.	Рынки и ярмарки	10,0
		4.4.	Объекты общепита:	
		4.4.1.	А) кафе, закусочные	5,0
		4.4.2.	Б) столовые, буфеты	2,0
		4.4.3.	В) бары, рестораны, прочие объекты общепита	10,0
		4.5.	Объекты бытового обслуживания и сферы услуг, предоставляющие (см.табл.4):	
		4.5.1.	А) услуги класса А	2,0
		4.5.2.	Б) услуги класса В	5,0
4.5.3.	В) услуги класса С	3,0		
4.6.1.	Автозаправочные и газонаполнительные станции	20,0		
4.6.2.	Предприятия автосервиса	6,0		
4.7.	Казино, дискотеки, ночные клубы	20,0		
4.8.	Земли, занятые рекламными установками	50,0		
5.	Земли учреждений и организаций образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и искусства, физической культуры и спорта, религиозных объектов	5.1.	Кинотеатры	1,5
		5.2.	Прочие учреждения и организации народного образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, культуры и искусства, физической культуры и спорта, религиозных объектов	1,0

Таблица 3

Классификация объектов торговли по категориям реализуемой продукции

Наименование категории	Виды реализуемой продукции
Категория А	молоко и молокопродукты;
	хлеб и хлебобулочные изделия;
	овощи;
	продукты детского и диабетического питания;
	детской одежды;
	канцтоваров;
Категория В	периодических печатных изданий и книжной продукции;
	ювелирные изделия;
	автомобили и иные виды транспорта, кроме сельскохозяйственной техники
	мобильные телефоны;
	компьютеры и оргтехника;
	мебель;
	табачная продукция;
алкогольная продукция.	
Категория С	прочие виды продукции

Таблица 4

Классификация объектов бытового обслуживания по категориям

Наименование категории	Виды оказываемых услуг
Категория А	издательские работы (услуги), связанных с производством периодических печатных изданий и книжной продукции;
	медицинские и ветеринарные услуги;
	ремонт часов;
	ремонт обуви;
	ремонт и изготовление ключей.
Категория В	ремонт компьютеров и бытовой техники;
	ритуальные услуги;
	химчистка;
	салоны-парикмахерские и косметические кабинеты;
Категория С	пошив одежды и обуви.
	прочие виды услуг

При использовании арендатором земельного участка для осуществления нескольких видов деятельности арендная плата рассчитывается за части земельного участка, используемые для каждого вида деятельности.

Размер годовой арендной платы за такой земельный участок определяется по следующей формуле 2:

$$A = \left[\sum_{i=1}^N Ca_{i} \times S_{i} \times K1_{i} \right] \times K2 \times K3 \times K4 \times K5, \quad (2)$$

где **A** – величина годовой арендной платы за земельный участок, руб.;

Ca_i – базовая ставка арендной платы за *i*-ый вид деятельности арендатора, определяемая путем увеличения ставки земельного налога соответствующей зоны градостроительной ценности (бонитета почв) и вида функционального использования земли в 1,1 раза, руб/кв.м. (руб./га);

Si – часть арендуемого земельного участка, используемая арендатором для осуществления *i*-го вида деятельности, кв.м. (га);

K1_i – коэффициент, учитывающий *i*-ый вид функционального использования части земельного участка, в частности основной вид использования расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений.

N – число видов деятельности, осуществляемые арендатором на земельном участке.

Площадь частей земельного участка, используемых под каждый вид деятельности, может быть определена пропорционально размерам площадей объектов недвижимости, используемых для соответствующего вида деятельности.

При отсутствии возможности определить площади частей земельного участка, используемые арендатором для каждого вида деятельности, размер арендной платы рассчитывается по формуле, указанной в пункте 4 настоящей Методики за всю площадь земельного участка, используемую арендатором с

применением в расчете наибольшего из коэффициентов вида функционального использования земли (K1) для арендатора на данном земельном участке.

3) Коэффициент, учитывающий плотность застройки земельного участка (K2), принимает следующие значения.

При использовании земельного участка или его части для осуществления видов деятельности, указанных в пунктах 1, 2, 3, 8, 9, 10 и подпункте 6.1. таблицы 2 коэффициент, учитывающий плотность застройки земельного участка, принимается равным единице ($K2 = 1$).

В остальных случаях при плотности застройки ($Kп$)

до 70% $K2 = 1,5$

70 - 85% $K2 = 1,2$

более 85% $K2 = 1,0$

При этом коэффициент плотности застройки земельного участка определяется по формуле 3:

$$Kп = Sп / S \times 100\%, \quad (3)$$

где $Kп$ – коэффициент плотности застройки земельного участка;

$Sп$ - площадь пятна застройки земельного участка согласно технической документации зданий, строений, сооружений, кв.м. (га);

S – общая площадь земельного участка, кв.м. (га).

4) Коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка ($K3$) устанавливается следующим образом:

для городов с численностью населения свыше 500 тыс.чел.	1,0
для городов с численностью населения менее 500 тыс.чел.	1,2
для населенных пунктов, не имеющих статуса города	1,5
вне населенных пунктов	2,0

5) Коэффициент, учитывающий категорию арендатора (K4), устанавливается следующим образом:

для физических лиц	1,0
для предпринимателей без образования юридического лица	1,1
для казенных предприятий	1,0
для государственных или муниципальных учреждений	1,0
для органов государственной власти и местного самоуправления	1,0
для остальных юридических лиц	1,2

6) Коэффициент (K5) при расчете арендной платы за земельный участок в случае передачи права аренды этого земельного участка в качестве залога для получения банковского кредита или ссуды принимается равным 0,9, в остальных случаях - равным 1,0.

7) Расчет арендной платы за земельный участок, предназначенный для эксплуатации и обслуживания зданий, строений, сооружений (объектов недвижимости), которые находятся в пользовании нескольких юридических и (или) физических лиц, по договору аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора производится каждому арендатору по формуле 4:

$$A_j = C_{aj} \times S_j \times K1_j \times K2 \times K3 \times K4_j \times K5, \quad (4)$$

где A_j - годовая арендная плата за пользование земельным участком j -го арендатора;

C_{aj} – базовая ставка арендной платы j -го арендатора, определяемая путем увеличения ставки земельного налога соответствующей зоны градостроительной ценности (бонитета почв) и вида функционального использования земли в 1,1 раза, руб/кв.м. (руб./га);

S_j – площадь части земельного участка, находящаяся в пользовании j -го арендатора, кв.м. (га);

$K1_j$ – коэффициент, учитывающий вид функционального использования части земельного участка j -м арендатором, в частности основной вид использования расположенных на земельном участке зданий, строений, сооружений;

$K4_j$ – коэффициент, учитывающий категорию j -го арендатора.

Площадь части земельного участка, находящаяся в пользовании j -го арендатора (S_j) определяется пропорционально общей площади объектов недвижимости, находящейся в пользовании j -го арендатора по формуле 5:

$$S_j = \frac{S_{\text{недв}}}{S_{\text{недв}}} S_j_{\text{недв}}, \quad (5)$$

где S_j – площадь части земельного участка, находящаяся в пользовании j -го арендатора, кв.м. (га);

$S_j_{\text{недв}}$ – общая площадь объектов недвижимости, находящихся в пользовании j -го арендатора;

$S_{\text{недв}}$ – общая площадь объектов недвижимости, расположенных на земельном участке.

Размер годовой арендной платы за такой земельный участок определяется как сумма размеров годовой арендной платы всех арендаторов данного земельного участка по формуле 6:

$$A = \sum_{i=1}^M A_j, \quad (6)$$

где M – количество арендаторов земельного участка;

A_j – размер арендной платы j -го арендатора.

Отмечаем, что разработанная методика расчета арендной платы за землю сделает ставки арендной платы более прозрачными и обоснованными. Это позволит повысить роль регулирующей функции арендной платы за землю, обеспечив ее более эффективное использование как инструмента социально-экономического развития региона.

Внедрение предлагаемой методики позволит существенно увеличить размер доходов от аренды земли, поступающих в консолидированный бюджет, и позволит более справедливо распределить бремя земельных платежей между арендаторами земли, так как перенесет основную нагрузку на земельные участки, арендуемые крупными организациями под размещение объектов высоко прибыльных видов деятельности.

Данная методика обеспечит применение единообразного подхода при определении арендной платы за землю на территории региона, что будет способствовать формированию единого правового и экономического пространства на территории Удмуртской Республики. Применение предлагаемой методики приведет к более эффективному и рациональному использованию земельных ресурсов, окажет содействие развитию на территории Удмуртской Республики рынка земли, обеспечит повышение капитализации региональной экономики и привлечение инвестиций.

**Основные положения диссертации опубликованы
в следующих работах:**

1) С.В.Радыгина. Анализ современных методов установления платы за пользование землей, находящейся в государственной или муниципальной собственности // Вестник Удмуртского государственного университета. Приложение: Экономика, 2004 г.;

2) С.В.Радыгина. Проблематика установления рыночной стоимости земельных участков на территории Удмуртской Республики // Вестник Удмуртского государственного университета. Приложение: Экономика, 2005 г.;

3) С.В.Радыгина. Государственное регулирование земельных отношений в Удмуртской Республике // Менеджмент: теория и практика, 2005г.;

4) С.В.Радыгина. Совершенствование государственного регулирования земельных отношений в Удмуртской Республике // Региональная экономика, 2005 г.;

5) С.В.Радыгина. Проблемы ценообразования земельных ресурсов регионов Российской Федерации // Сборник Международной научно-практической конференции «Проблемы социально-экономической устойчивости региона (МК-36-55)» - Приволжский Дом знаний, 2005 г.