5. ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

5.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА КОРРЕКТИРУЮЩИХ КОЭФФИЦИЕНТОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ РАСЧЕТЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ

Астраханцева И.А., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой, кафедра «Финансы и кредит»;
Баландина Е.В., магистрант, кафедра «Финансы и кредит»

Ивановский государственный химико-технологический университет, г. Иваново

Перейти на ГЛАВНОЕ МЕНЮ

Данная статья посвящена вопросам обоснования и использования корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками муниципальных образований. Авторами предлагается методика расчета этих корректирующих коэффициентов. На основе проведенного анализа представлен перечень факторов, оказывающих основное влияние на величину арендной платы. Предложена методика расчета степени использования земельного участка.

Сдача в аренду государственного имущества, имущества субъектов Федерации и муниципальных образований достаточно распространена в Российской Федерации. Как правило, передача имущества в аренду выполняет ряд важных функций. С одной стороны, предоставление объектов недвижимости, в частности земельных участков, в аренду является одним из широко распространенных источников пополнения бюджетов муниципальных образований. В то же время это один из способов эффективного управления имуществом, временно не задействованным или неэффективно используемым муниципалитетами. Аренда земельных участков может иметь как долгосрочный, так и краткосрочный характер, однако в любом из названных случаев существенным моментом в процессе заключения договора аренды является корректный и обоснованный расчет величины арендной ставки.

Использование земельных участков согласно Земельному кодексу РФ должно быть платным. При этом в качестве платы за пользование землей могут выступать земельный налог или арендная плата. Законодательной базой регулирования величины арендных платежей за земельные участки являются Земельный кодекс РФ, Бюджетный кодекс РФ, Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», постановление Правительства РФ «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 РФ», а также постановления и уставы муниципальных образований. На сегодняшний день можно обозначить два основных способа расчета величины ставки арендной платы. Расчет может производиться для каждого участка отдельно либо для совокупности участков, объединенных в несколько групп по ряду идентифицирующих их признаков.

Процесс расчета арендной платы для каждого участка в отдельности влечет за собой объективный учет всех его индивидуальных особенностей и характеристик, следствием чего будет справедливая арендная плата за пользование данным участком. Однако в современных реалиях осуществление такого расчета не представляется возможным ввиду значительных затрат времени, а также трудозатрат на его осуществление по причине большого количества земельных участков, находящихся на той или территории. По этой причине муниципальные образования, как правило, прибегают ко второму варианту расчета величины арендных платежей.

Все земельные участки особым образом группируются. Основой для группировки земельных участков, как правило, становится категория земель и вариант их разрешенного использования. Для более детальной группировки и, следовательно, более корректного расчета участки могут быть распределены в группы в зависимости от их основных характеристик, таких как местоположение, площадь, доступность инженерных коммуникаций, прибыльность осуществляемой на них деятельности, физические характеристики.

Безусловно, размеры арендной платы, рассчитанные двумя представленными способами, будут различаться между собой. Однако для сближения результатов групповых и индивидуальных расчетов при выборе второго способа расчета арендных ставок может быть использовано большее число параметров, на основании которых производится группировка земельных участков.

В то же время постепенный процесс увеличения числа групп участков будет связан с распределением во времени трудовых, финансовых и временных затрат, что скажется менее болезненно на бюджетах муниципальных образований по сравнению с расчетом арендной платы для каждого отдельного участка.

Как правило, основой для расчета арендной платы за пользование земельными участками выступает их кадастровая стоимость. Порядок установления размеров арендных платежей регулируется постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. №582. Согласно данному постановлению, арендная плата может быть определена несколькими способами:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков, в соответствии с методическими указаниями по расчету арендных ставок, по результатам аукциона;
- на основе рыночной стоимости участков, определяемой в соответствии с действием соответствующих нормативно-правовых актов.

Установление арендной платы за пользование земельными участками на основе их кадастровой стоимости осуществляется при наличия у арендаторов права на применение льгот при налогообложении [4]. Величина годовой арендной платы, основанной на рыночной стоимости земельного участка, рассчитывается как часть указанной стоимости участка, соответствующая установленной Центральным банком РФ ставке рефинансирования.

Авторами при разработке методики расчета корректирующих коэффициентов были параллельно учтены два противоположных фактора. С одной стороны, арендные ставки должны стимулировать развитие экономики, в частности, развитие производства, сельского хозяйства, а также прочей предпринимательской деятельности на территории того или иного поселения. С другой стороны, арендные платежи являются составной частью доходной части бюджета муниципальных образований. Поэтому при обосновании величины арендной платы должны быть учтены как реальная экономическая ситуация, сложившаяся в регионе и конкретном муниципалитете, так и особенности структуры пополнения бюджетов.

Расчет величины арендной ставки за пользование земельными участками, как правило, основан на удельных показателях кадастровой стоимости этих участков, площади, категории земель и виде разрешенного использования. В наиболее общем виде расчет арендной платы может быть представлен в виде следующей формулы:

$$A = УПКСЗУ * S * K_{кор}, \quad (1)$$

где A – арендная плата за год, руб.;

$УПКСЗУ$ – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м;

S – площадь земельного участка, кв. м;

$K_{кор.}$ – корректирующий коэффициент, устанавливаемый в зависимости от категории и вида разрешенного использования земельного участка.

Основой для определения размеров арендной платы за пользование земельными участками является их кадастровая стоимость, она же выступает налоговой базой для земельного налога. В случае передачи земельных участков в аренду, муниципальные образования становятся плательщиками данного налога [1, 3]. По этой причине величина годовых арендных платежей не может быть меньше размера земельного налога для соответствующего земельного участка, покрывая тем самым расходы муниципальных образований на уплату налога. Таким образом, при установлении арендной платы прослеживается явная связь между ее величиной и кадастровой стоимостью соответствующих участков. Ключевым моментом при этом становится установление корректирующих коэффициентов, применяемых к каждому виду использования земельных участков, что и требует соответствующего экономического обоснования.

Ввиду того что кадастровая стоимость земельных участков и их площадь являются известными величинами, то основная сложность при расчете величины арендной платы связана с определением величины корректирующего коэффициента. Как правило, данные коэффициенты устанавливаются решениями органов местного самоуправления муниципалитетов в случае, если иное не предусмотрено действующими нормативными документами. С целью объективного экономического обоснования этих коэффициентов авторами предлагается методика, апробированная при расчете корректирующих коэффициентов для земельных участков Ивановского муниципального района Ивановской области.

Расчет и обоснование величины корректирующего коэффициента, применяемого при установлении размера арендной платы за пользование земельными участками, авторами предлагается производить в соответствии со следующими принципами:

- принцип учета существующего и потенциально возможного уровня доходности коммерческой деятельности, осуществляемой на земельном участке, при условии соответствия этой деятельности виду разрешенного использования данного участка;
- принцип сохранения и увеличения доходов бюджетов муниципальных образований за счет передачи имущества в аренду;
- принцип учета индивидуальных особенностей земельных участков, связанных с их физическими характеристиками, особенностями географического положения, действующим спросом на участки, уровнем развития инфраструктуры;
- принцип сохранения и стимулирования инвестиционной привлекательности региона с целью развития предпринимательского потенциала и экономики района в целом.

Перечисленные принципы способствуют обеспечению максимального поступления арендных платежей в бюджет при одновременном соблюдении экономически справедливого баланса интересов как арендаторов, так и владельцев участков.

В качестве корректирующего коэффициента авторами предлагается использовать интегральный коэффициент, характеризующий совокупное действие нескольких ключевых факторов, для выявления и формулировки которых авторами был проведен анализ законодательства субъектов РФ и муниципальных правовых актов. По итогам научного исследования и апробации полученных результатов была выведена следующая формула для расчета итогового коэффициента корректировки, используемого в дальнейшем для определения арендной ставки:

$$K_{кор} = [(A_{max} – A_{min}) * СИ + A_{min}] * K_1 * K_2 * K_3, \quad (2)$$

где $K_{кор}$ – итоговый коэффициент корректировки;

A_{min} – минимальная базовая арендная ставка, соответствующая ставке налога;

A_{max} – максимальная базовая арендная ставка, равная удвоенной величине минимальной арендной ставки;

$СИ$ – степень использования земельного участка, %;

K_1 – степень влияния результата предпринимательской деятельности на доходную часть бюджета района;

K_2 – степень негативного воздействия на состояние земельного участка;

K_3 – степень влияния на формирование социальной привлекательности района.

При определении минимальной базовой арендной ставки учитывается действие ст. 394 Налогового кодекса РФ, согласно которой максимальный уро-

вень налоговых ставок должен соответствовать следующим значениям:

- 0,3% для земельных участков, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения и используемых для осуществления на данных участках сельскохозяйственного производства. Аналогичная ставка устанавливается также для участков, ограниченных в обороте, предоставленных для целей обороны, обеспечения безопасности или таможенных нужд [1]. Ставка 0,3% применима для участков, занятых объектами жилищного фонда и инженерной инфраструктуры, а также используемых для личного подсобного хозяйства и других целей, прописанных в ст. 394 Налогового кодекса РФ;
- 1,5% для прочих категорий земельных участков, не вошедших в предыдущую группу.

Степень использования земельного участка основана на учете действия различных групп факторов, которые являются универсальными и могут быть использованы при обосновании значений коэффициентов независимо от финансово-экономических особенностей того или иного муниципального образования. Степень влияния факторов на повышение или снижение величины арендной платы рассчитывается методом взвешенной оценки. В качестве ориентиров, способствующих объективному и единообразному определению конкретного значения корректирующего коэффициента, предлагается ориентироваться на исследование и анализ общеэкономических и политических факторов, факторов социально-экономического положения муниципалитета, доходности деятельности, осуществляемой на земельном участке, и факторов, связанных с географическим положением земельных участков. Ниже представлена детальная классификация факторов, учитываемых при расчете степени использования земельного участка.

1. Общеэкономические и политические факторы:
   - влияние федерального законодательства и субъекта Федерации;
   - соответствие деятельности, осуществляемой на участке, приоритетным направлениям государственной политики.
2. Факторы социально-экономического положения муниципалитета:
   - тенденции развития экономики в регионе;
   - производственный потенциал района;
   - условия для экономического роста района, инвестиционная привлекательность;
   - градостроительная политика;
   - соответствие деятельности, осуществляемой на участке, основным целям и направлениям развития муниципалитета.
3. Факторы доходности:
   - уровень развитие рынка, соответствующего виду разрешенного использования земли;
   - средняя доходность организаций, соответствующих виду разрешенного использования земли;
   - наличие спроса на результаты деятельности, осуществляемой на участке.
4. Физические характеристики:
   - существование и доступность инженерной инфраструктуры;
   - транспортная доступность, удаленность от основных магистралей;
   - топология земельного участка.
5. Факторы, связанные с географическим положением земельных участков:
   - удаленность от областного центра;
   - влияние природно-климатических условий;
   - экологические факторы;
   - удаленность от водных объектов.

Анализ общеэкономических и политических факторов предусматривает степень соответствия деятельности, осуществляемой на участке, приоритетным направлениям государственной политики, характер и степень влияния действующего законодательства, в частности, налоговой политики. Факторы социально-экономического положения муниципалитета включают в себя уровень производственного потенциала, наличие условий для развития промышленности, комфортной среды для жизнедеятельности человека, степень развития конкуренции в основных областях коммерческой деятельности. В данной группе факторов также оценивается инвестиционная и социальная привлекательность района, доступность объектов инженерной инфраструктуры.

При расчете величины арендных ставок отдельную группу составляют факторы доходности, поскольку они в наибольшей степени оказывают влияние на потенциальную прибыльность функционирующих в районе предприятий. При этом прослеживается явная связь между данными факторами, привлекательностью района для инвесторов и уровнем дохода местных бюджетов от сдачи в аренду имущества муниципалитетов. Помимо вышеназванного в данной группе факторов учитывается наличие спроса на продукцию и услуги, осуществляемые организациями-арендаторами.

Особенности географического положения, транспортная доступность и топология земельных участков также оказывают непосредственное влияние на развитие предпринимательской деятельности, а, следовательно, должны быть учтены в процессе расчета арендных ставок. Для ряда земельных участков, в зависимости от вида их разрешенного использования, следует учесть влияние природно-климатических и экологических факторов. Как правило, это относится к землям рекреации, участкам, занятым туристическими базами, домами отдыха, парками или же промышленными предприятиями, связанными с вредным производством, воздействием на состояние окружающей среды.

Таким образом, величина степени использования земельного участка, связанная с воздействием вышеперечисленных факторов, рассчитывается методом взвешенной оценки по следующему шаблону.

Таблица 1

ОЦЕНКА ВЕЛИЧИНЫ СТЕПЕНИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Вид и наименование факторов	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. Общеэкономические и политические факторы											
1. Влияние федерального законодательства и субъекта Федерации	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Соответствие деятельности, осуществляемой на участке, приоритетным	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Вид и наименование факторов	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
направлениям государственной политики											
II. Факторы социально-экономического положения муниципалитета											
1. Тенденции развития экономики в регионе	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Производственный потенциал района	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Условия для экономического роста района, инвестиционная привлекательность	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Градостроительная политика	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Соответствие деятельности, осуществляемой на участке, основным целям и направлениям развития муниципалитета	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Факторы доходности											
1. Уровень развития рынка, соответствующего виду разрешенного использования земли	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Средняя доходность организаций, соответствующих виду разрешенного использования земли	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Наличие спроса на результаты деятельности, осуществляемой на участке	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV. Физические характеристики											
1. Существование и доступность инженерной инфраструктурой	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Топология земельного участка	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Факторы, связанные с географическим положением земельных участков											
1. Удаленность от областного центра	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Влияние природно-климатических условий	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Экологические факторы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Удаленность от водных объектов	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Количество наблюдений, соответствующих каждой степени использования земельных участков	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Взвешенный итог	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итоговая величина степени использования земельного участка	-										
Количество факторов	-										
Максимальное количество баллов	-										
Итоговая величина степени использования земельного участка, %	-										

Оценка величины по каждому фактору определяется экспертным методом путем присвоения каждому фактору значения степени использования земельных участков по шкале от нуля до десяти.

Нулевое значение соответствует минимальному влиянию соответствующего фактора в отношении группы земельных участков с соответствующим видом разрешенного использования, 10 – максимальному влиянию. На следующем шаге подсчитывается количество наблюдений, соответствующих каждой степени использования земельных участков.

Взвешенный итог рассчитывается по каждому столбцу по следующей формуле:

$$ВИ_i = n * N_i, \quad (3)$$

где $ВИ_i$ – взвешенный итог по каждой степени использования земельных участков;

n – количество наблюдений, соответствующих каждой степени использования земельных участков. Максимальное значение данного показателя соответствует числу анализируемых факторов, в данном случае максимальное значение n равно 17.

N_i – порядковый номер степени использования земельных участков, согласно вышеприведенной таблице может составлять от нуля до десяти.

Далее рассчитывается итоговая величина степени использования земельного участка путем суммирования всех взвешенных итогов по каждому уровню степени использования. Максимальное количество баллов рассчитывается как произведение числа анализируемых факторов и максимальной степени использования, в данном случае выбрано 17 факторов с максимально возможной степенью использования участка, равной десяти. Таким образом, максимальное количество баллов равно ***17 * 10 = 170***. Степень использования земельного участка рассчитывается как отношение итоговой величины степени использования земельного участка к максимальному количеству баллов.

В формуле расчета корректирующего коэффициента участвуют также дополнительные повышающие коэффициенты K_1, K_2 и K_3, которые оценивают степень влияния результата предпринимательской деятельности на доходную часть бюджета района, степень негативного воздействия на состояние земельного участка и степень влияния на формирование социальной привлекательности района. Данные коэффициенты применяются к базовой величине арендной ставки, скорректированной на степень использования земельного участка. Тем самым прослеживается зависимость доходов бюджета, привлекательность района от всех факторов, влияющих на состояние, доходность и привлекательность самих земельных участков. Величина повышающих коэффициентов оценивается по шкале от нуля до десяти, где нулевое значение соответствует отсутствию влияния соответствующего параметра, 10 – степень влияния является максимальной. Таким образом, чем выше средняя доходность организаций, соответствующих виду разрешенного использования земельных участков, выше спрос на результаты деятельности, осуществляемой на участке, тем больше влияние на размер арендной платы коэффициента ***К1***, отражающего степень влияния результата предпринимательской деятельности на доходную часть бюджета района.

Предлагаемая авторская методика была апробирована при расчете корректирующих коэффициентов, используемых для установления арендных ставок за пользование земельными участками Ивановского района Ивановской области и отдельно для Новоталицкого сельского поселения. Расчет производился для земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель водного фонда, сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов.

В ходе апробации методики был осуществлен расчет корректирующих коэффициентов для 144 групп земельных участков, объединенных по виду разрешенного использования.

В качестве примера расчета коэффициента корректировки с использованием описанной методики были выбраны коэффициенты для расчета арендной платы за пользование земельными участками, расположенными в Ивановском районе Ивановской области, относящиеся к категории земель населенных пунктов и предназначенные для размещения развлекательных центров, дискотек, ночных клубов и иных аналогичных объектов.

Приведем расчет корректирующего коэффициента для выбранных земельных участков по предложенной выше формуле (2).

Исследуемые земельные участки не относятся ни к одной из групп, подлежащих налогообложению по сниженной ставке. По этой причине минимальная величина базовой арендной ставки составляет 1,5%. Максимальная (двойная), соответственно, будет рассчитана следующим образом:

$$A_{max} = 1{,}5\% * 2 = 3\%.$$

На следующем шаге произведем расчет степени использования земельных участков. Для этого первоначально необходимо охарактеризовать особенности исследуемых земель по всем основным факторам. Ивановский муниципальный район расположен в центральной части Ивановской области, вокруг областного центра – города Иваново. Он входит в пять самых крупных муниципальных образований области.

Для этого района характерны интенсивные экономические и социальные связями с близлежащими муниципальными образованиями. Анализируя факторы социально-экономического положения муниципалитета, стоит отметить, что в Ивановском муниципальном районе отмечается динамика роста количества субъектов малого и среднего предпринимательства. Также заметен рост среднесписочной численности работников, занятых в малых и средних предприятиях. Однако в районе существуют сложности с учетом объемов инвестиционных вложений по ряду предприятий.

Как правило, эти сложности связанны с регистрацией головных предприятий, расположенных за пределами муниципального образования. Ивановский муниципальный район имеет благоприятное географическое положение и развитую транспортную инфраструктуру, имеется разработанный инвестиционный паспорт. У района имеются земельные ресурсы и свободные инвестиционные площадки для промышленного, жилищного и иного строительства, сельскохозяйственного использования. Также функционирует инвестиционный совет по размещению на территории района производительных сил. Стратегической целью для районной администрации является создание комфортной среды обитания и жизнедеятельности человека [5].

В Ивановском муниципальном районе отмечается высокая обеспеченность населения торговыми площадями. В последние годы в районе замечен устойчивый рост объемов розничной торговли и платных услуг, оказываемых населению.

Однако стоит отметить, что в части населенных пунктов все еще существует недостаток торговых предприятий. Отмечается и слабая материально-техническая база предприятий данной отрасли. Что касается транспортной обеспеченности района, то можно отметить, что на его территории представлены почти все виды транспорта.

При этом отмечается высокая доля населения района, обеспеченного регулярным транспортным сообщением. В настоящее время происходит снижение доли протяженности муниципальных автомобильных дорог, не отвечающих нормативным требованиям. В то же время отмечается наличие населенных пунктов, в которых отсутствует регулярное транспортное сообщение.

В районе отсутствует собственное транспортное сообщение, что влечет за собой низкую транспортную доступность между сельскими поселениями [5].

На основании анализа социально-экономического положения Ивановского муниципального района, для земельных участков, предназначенных для размещения развлекательных центров, дискотек, ночных клубов и иных аналогичных объектов, была определена степень использования по каждому из приведенных факторов. Результаты анализа представлены в табл. 2.

Таблица 2

АНАЛИЗ СТЕПЕНИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вид и наименование факторов	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. Общеэкономические и политические факторы											
1. Влияние федерального законодательства и субъекта Федерации	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Соответствие деятельности, осуществляемой на участке, приоритетным направлениям государственной политики	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Факторы социально-экономического положения муниципалитета											
1. Тенденции развития экономики в регионе	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Производственный потенциал района	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Условия для экономического роста района, инвестиционная привлекательность	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Вид и наименование факторов	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
4. Градостроительная политика	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Соответствие деятельности, осуществляемой на участке, основным целям и направлениям развития муниципалитета	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Факторы доходности											
1. Уровень развития рынка, соответствующего виду разрешенного использования земли	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
2. Средняя доходность организаций, соответствующих виду разрешенного использования земли	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
3. Наличие спроса на результаты деятельности, осуществляемой на участке	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
IV. Физические характеристики											
1. Существование и доступность инженерной инфраструктурой	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
2. Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
3. Топология земельного участка	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V. Факторы, связанные с географическим положением земельных участков											
1. Удаленность от областного центра	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-
2. Влияние природно-климатических условий	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Экологические факторы	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Удаленность от водных объектов	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Количество наблюдений, соответствующих каждой степени использования земельных участков	0	10	1	1	0	0	0	0	5	0	0
Взвешенный итог	0	10	2	3	0	0	0	0	40	0	0
Итоговая величина степени использования земельного участка	55										

Как видно из табл. 2, наибольшее влияние на выбранные участки оказывают факторы доходности, что обусловлено их назначением, а также их близостью к областному центру, хорошей транспортной доступностью. В то же время экологические факторы, природно-климатические условия оказывают минимальное влияние ввиду специфики деятельности, осуществляемой на участке, отсутствием влияния этой деятельности на окружающую среду.

Приведем расчет итогового значения степени использования земельных участков:

$$ВР = 0 * 0 + 10 * 1 + 1 * 2 + 1 * 3 + 0 * 4 + 0 * 5 + 0 * 6 + 0 * 7 + 5 * 8 + 0 \times 9 + 0 * 10 = 55.$$

При расчете степени использования земельных участков всего было проанализировано 17 факторов. При максимальном уровне влияния фактора равном десяти, максимальное количество баллов составляет ***17 * 10 = 170***. Степень использования земельного участка, выраженная в процентах, рассчитывается следующим образом:

$$СИ, \% = 55 / 170 * 100\% = 32\%.$$

Дополнительные повышающие коэффициенты в данном случае равны единице, поскольку деятельность, осуществляемая на выбранных участках, не оказывает принципиального влияния на состояние земель и на финансовое состояние самого муниципалитета. Итоговый расчет корректирующего коэффициента для дальнейшего определения арендной платы на основе удельного показателя кадастровой стоимости земли может быть представлен следующим образом.

$$К_{кор} = [(3\% - 1,5\%) * 32\% + 1,5\%] * 1 * 1 * 1 = 0,0198 \approx 0,02.$$

Тогда величина арендной платы за год ***А*** для этой категории земель и вида разрешенного использования будет рассчитываться следующим образом:

$$А = УПКСЗУ * S * 0,02, \quad (4)$$

где ***УПКСЗУ*** – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв. м;

S – площадь земельного участка, кв. м.

Таким образом, арендная плата за пользованием земельного участка рассчитывается как произведение его кадастровой стоимости и экономически обоснованного корректирующего коэффициента.

Приведем также пример расчета корректирующих коэффициентов, используемых для расчета земельных участков, относящихся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения, и предназначенных для добычи и разработки полезных ископаемых. Исследуемые земельные участки, аналогично тем, что приводились в предыдущем примере, не относятся ни к одной из групп, подлежащих налогообложению по сниженной ставке, ввиду чего минимальная величина базовой арендной ставки составляет 1,5%, максимальная (двойная) – 3%. С учетом уже названных особенностей Ивановского района, а также ввиду специфики деятельности, осуществляемой на участке (высокая доходность ресурсодобывающей деятельности, повышенное воздействие на физическое состояние земельных участков, высокая степень влияния природно-климатических условий и экологических факторов), была определена степень использования земельных участков.

Приведем расчет итогового значения степени использования выбранных участков:

$$ВР = 0 * 0 + 4 * 1 + 2 * 2 + 0 * 3 + 1 * 4 + 4 * 5 + 3 * 6 + 0 * 7 + 1 * 8 + 1 * 9 + 0*10 = 76.$$

Максимальное количество баллов равно 170, что равно значению аналогичного показателя в предыдущем примере ввиду одинакового набора анализируемых факторов. Степень использования земельного участка, выраженная в процентах, рассчитывается следующим образом:

$$СИ, \% = 76 / 170 * 100\% = 45\%.$$

Как было сказано выше, добывающая промышленность является деятельностью, как правило, сопровождающейся повышенной доходностью. В то же

время стоит отметить, что в Ивановском районе отсутствуют такие полезные ископаемые, как нефть или газ, добыча которых обеспечивает наибольший доход.

Таблица 3

АНАЛИЗ СТЕПЕНИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Вид и наименование факторов	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
I. Общеэкономические и политические факторы											
1. Влияние федерального законодательства и субъекта Федерации	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Соответствие деятельности, осуществляемой на участке, приоритетным направлениям государственной политики	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II. Факторы социально-экономического положения муниципалитета											
1. Тенденции развития экономики в регионе	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Производственный потенциал района	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-
3. Условия для экономического роста района, инвестиционная привлекательность	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
4. Градостроительная политика	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Соответствие деятельности, осуществляемой на участке, основным целям и направлениям развития муниципалитета	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
III. Факторы доходности											
1. Уровень развития рынка, соответствующего виду разрешенного использования земли	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
2. Средняя доходность организаций, соответствующих виду разрешенного использования земли	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
3. Наличие спроса на результаты деятельности, осуществляемой на участке	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
IV. Физические характеристики											
1. Существование и доступность инженерной инфраструктурой	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
2. Транспортная доступность, удаленность от основных магистралей	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-
3. Топология земельного участка	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
V. Факторы, связанные с географическим положением земельных участков											
1. Удаленность от областного центра	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Влияние природно-климатических условий	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
3. Экологические факторы	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
4. Удаленность от водных объектов	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Количество наблюдений, соответствующих каждой степени использования земельных участков	0	4	2	0	1	4	3	0	1	2	0
Взвешенный итог	0	4	4	0	4	20	18	0	8	18	0
Итоговая величина степени использования земельного участка	76										

Таким образом, коэффициент K_1 принимается равным трем. Разработка и добыча полезных ископаемых всегда связана со значительным воздействием на состояние почвы, ввиду чего K_2 принимается равным 10. Коэффициент K_3 равен единице. Итоговый расчет корректирующего коэффициента для дальнейшего определения арендной платы на основе удельного показателя кадастровой стоимости земли имеет следующий вид.

$$K_{кор} = [(3\% - 1{,}5\%) * 45\% + 1{,}5\%] * 3 * 10 * 1 = 0{,}6527 \approx 0{,}65.$$

Тогда величина арендной платы за год (***А***) для этой категории земель и вида разрешенного использования будет рассчитываться следующим образом:

$$A = УПКСЗУ * S * 0{,}65, \quad (5)$$

Таким образом, предложенная авторская методика расчета корректирующих коэффициентов для дальнейшего использования при расчете арендных ставок имеет ряд преимуществ. С одной стороны, она способствует развитию предпринимательской деятельности в регионе или муниципальном образовании, поскольку позволяет установить более низкие ставки для организаций с наиболее приоритетными для региона или муниципалитета видами деятельности. В свою очередь это стимулирует действующие предприятия, позволяя им снизить расходы на арендную плату, перенаправляя высвободившиеся денежные средства на развитие предпринимательной деятельности. Возможность установления пониженных арендных ставок для ряда сфер содействует развитию экономического положения района, что влечет за собой увеличение числа потенциальных инвесторов. С другой стороны, устанавливая повышенные ставки для остальных арендаторов, обеспечивается достаточный уровень поступлений в местные бюджеты за счет арендных платежей. Таким образом, предложенная методика учитывает индивидуальные особенности конкретного муниципалитета, приоритетные направления развития экономики, а также характеристики деятельности, осуществляемой на арендуемых земельных участках.

Авторская методика расчета корректирующих коэффициентов позволяет учесть основные особенности арендуемых земельных участков, а также факторы, оказывающие влияние как на их состояние, так и на результаты деятельности, осуществляемой на земле. Предложенный расчет корректирующих коэффициентов требует меньших трудовых и временных затрат по сравнению с процессом расчета ставок для каждого конкретного участка.

Группировка участков осуществляется по ключевым параметрам, что обеспечивает учет основных

ценообразующих факторов. Разработанная методика прошла апробацию при расчете корректирующих коэффициентов для земельных участков Ивановского муниципального района Ивановской области. На ее основе муниципальные образования могут устанавливать экономически обоснованные коэффициенты, принимаемые ежегодно соответствующими постановлениями, необходимые для последующего расчета арендной платы за пользование земельными участками.

Литература

1. Налоговый кодекс РФ [Электронный ресурс] : часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ ; часть вторая от 5 авг. 2000 г. №117-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Бюджетный кодекс РФ [Электронный ресурс] : от 31 июля 1998 г. №145-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. №136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. 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 РФ [Электронный ресурс] : постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. №582. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Ивановский муниципальный район [Электронный ресурс] : официальный сайт. Режим доступа: http://www.-ivrayon.ru/.

Ключевые слова

Арендная плата; корректирующие коэффициенты; ценообразующие факторы; земельные участки; оценка степени использования земельных участков.

Астраханцева Ирина Александровна

Баландина Екатерина Вячеславовна

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность исследования обусловлена отсутствием единой и четкой методики расчета корректирующих коэффициентов для определения величины арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной, муниципальной собственности и собственности субъектов Федерации. Потребность в такой методики связана с необходимостью установления адекватной величины арендных ставок, не приводящих, с одной стороны, к ухудшению инвестиционного климата в регионе, обусловленного завышенной величиной рассчитанных ставок, с другой стороны, к значительному снижению поступлений в бюджет за счет сдачи имущества в аренду.

Модель, разработанная авторами, базируется на существующих методиках расчета арендой платы с учетом их основных преимуществ и недостатков. Сформулированы основные принципы, которые должны быть учтены при расчете корректирующих коэффициентов для дальнейшего установления обоснованного уровня платы за пользования государственным или муниципальным имуществом. Произведен анализ ключевых характеристик, оказывающих влияние на уровень арендной платы за пользование земельными участками, по его итогам представлен перечень факторов, учет которых необходим для выведения корректной величины указанных коэффициентов.

Научная новизна и практическая значимость. Авторами разработана методика на основе математической модели расчета корректирующих коэффициентов при определении арендных ставок, основанная на использовании интегрального коэффициента, учитывающего совокупное влияние ключевых факторов на величину арендной платы. Также предложена модель расчета степени влияния выявленных факторов на привлекательность земельных участков для их собственников и потенциальных инвесторов, что коррелирует с уровнем арендных ставок. Разработанная методика может быть использована в различных регионах, для различных категорий и видов разрешенного использования земельных участков с возможностью варьирования значимостью ценообразующих факторов для каждого отдельного участка.

Заключение: научная статья Астраханцевой И.А., Баландиной Е.В. «Методика расчета корректирующих коэффи-циентов, применяемых при расчете величины арендной платы за пользование земельными участками» отвечает требованиям, предъявляемым к научным работам, и может быть рекомендована к публикации.

Макашина О.В., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой, кафедра менеджмента и маркетинга Ивановского государственного энергетического университета им. В.И. Ленина, г. Иваново.

Перейти на ГЛАВНОЕ МЕНЮ