

УДК 332.63"32":330.131(470.40-21)

АНАЛИЗ МЕТОДИКИ РАСЧЕТА ГОДОВОГО РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ)

¹Люлькина Н.М., ¹Учинина Т.В., ¹Толстых Ю.О., ¹Кваша Ю.В.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: lulkinanatalia@yandex.ru

В настоящее время поступления от аренды земельных участков в муниципальный бюджет являются существенными финансовыми потоками, требующими внимания. При этом возникает необходимость выбора правильного метода расчета арендной платы, позволяющего учитывать интересы граждан и юридических лиц как арендаторов и муниципалитета как арендодателя. С целью выявления наиболее справедливой для города Пензы методики расчета арендной платы за использование земельных участков был проведен анализ подобных методик в сопоставимых административных образованиях, которые были сгруппированы по территориальному признаку и по численности населения. Среди указанных методик расчета арендной платы за землю выделены методики, обладающие составляющими, которые можно отнести к более рыночным, а также более административными составляющими. Баланс данных составляющих определяет общую направленность методики.

Ключевые слова: земельные участки, размер арендной платы, муниципальный бюджет, методика расчета арендной платы, назначение земельных участков

ANALYSIS METHOD OF CALCULATION OF THE ANNUAL AMOUNT OF RENT FOR EARTH (FOR EXAMPLE PENZA)

¹Lulkina N.M., ¹Uchinina T.V., ¹Tolstyh J.O., ¹Kvasha J.V.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: lulkinanatalia@yandex.ru

Currently, income from rental of land in the municipal budget are substantial financial flows requiring attention. Thus there is a need to choose the correct method of calculation of the rent, which allows to take into account the interests of citizens and legal persons as tenants and the municipality as the lessor. In order to identify the most fair for the city of Penza methodology for calculating rents for land use analysis was performed similar procedures in comparable administrative entities that were grouped by territory and population. Among these methods of calculating rent for the land allocated techniques have components that can be attributed to a more market-based, as well as more administrative components. Balance of these components determines mainstream techniques.

Keywords: land, the rent, the municipal budget, the method of calculation of rent, assignment of land

Введение

Сегодня в каждом муниципальном образовании огромное количество земельных участков используется населением на праве аренды. Доходы от арендной платы ежемесячно поступают в муниципальный и государственный бюджеты, представляя собой значительные денежные потоки.

Однако расчет арендной платы диверсифицирован в зависимости от административного образования, на территории которого находится земельный участок. Не существует единой концепции, по которой арендная плата за землю может быть рассчитана в любой точке России. Структура расчета и используемые при расчете арендной платы за землю составляющие значительно варьируются в зависимости от существующей в рассматриваемом административном образовании законодательной базы. От справедливости

принятой методики расчета зависят не только поступления в бюджеты различного уровня, но и соблюдение финансовых интересов граждан.

Материал и методы исследования

В г. Пензе размер арендной платы на год за земельные участки из категории земель населенных пунктов рассчитывается по следующей формуле:

$$A = K_{сзу} \times НСт. \times K_{вд} \times K_{ка},$$

где:

A – величина арендной платы, рассчитываемая на 12 месяцев;

K_{сзу} – кадастровая стоимость земельного участка (в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка);

НСт. – налоговая ставка земельного налога, установленная нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований;

K_{вд} – коэффициент дифференциации вида деятельности арендатора;

K_{ка} – коэффициент категории арендатора.

При методике расчета арендной платы для сравнения были выбраны методики, принятые в городах России, наиболее соответствующих г. Пензе. С этой целью были подобраны две группы городов, наиболее соответствующих г. Пензе:

А) города, сопоставимые по территориальному признаку;

Б) города, сопоставимые по численности населения.

В качестве городов, наиболее соответствующих г. Пензе по территориальному признаку, рассматривались города Приволжского федерального округа, в состав которого входит Пензенская область.



Рис. 1 – Приволжский федеральный округ на карте России



Рис. 2 – Карта Приволжского федерального округа

В состав Приволжского федерального округа входят 14 субъектов (регионов) Российской Федерации. Ниже представлены наименования регионов, входящих в ПФО, с указанием их административных центров.

Таблица 1. Административный состав Приволжского федерального округа

Субъект РФ	Административный центр
Кировская область	Киров (город)
Нижегородская область	Нижний Новгород (город)
Оренбургская область	Оренбург (город)
Пермский край	Пермь (город)
Пензенская область	Пенза (город)
Республика Башкортостан	Уфа (город)
Продолжение таблицы 1	
Республика Марий Эл	Йошкар-Ола (город)
Республика Мордовия	Саранск (город)
Республика Татарстан	Казань (город)
Самарская область	Самара (город)
Саратовская область	Саратов (город)
Удмуртская Республика	Ижевск (город)
Ульяновская область	Ульяновск (город)
Чувашская Республика	Чебоксары (город)

Для определения городов, сопоставимых по численности населения с г. Пенза, города России были распределены по данному критерию. По результатам ранжирования городов России по численности населения, согласно данным на начало 2013 г., для анализа использован диапазон из 11 городов, среди которых центральное место занимает г. Пенза (5 городов меньшей численности населения и 5 городов большей численности населения). Данные показаны на рис. 3. Для увеличения информативности графика из аналитического поля изъяты наиболее крупные города: г. Москва и г. Санкт-Петербург.

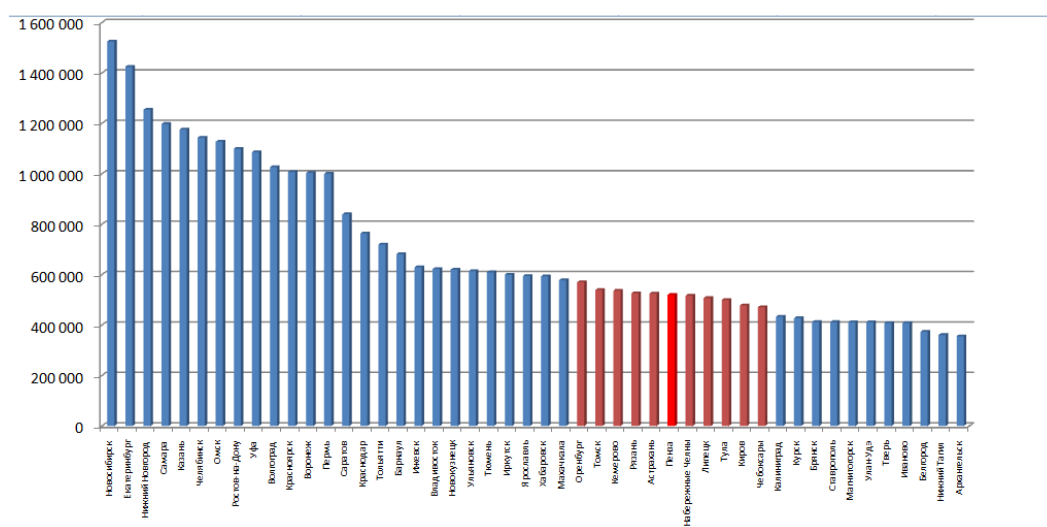


Рис. 3. Выбор сопоставимых городов по критерию «Численность населения»

Таким образом, для анализа были выбраны следующие города:

- С большей, по сравнению с г. Пенза, численностью населения:
 - 1) Оренбург;
 - 2) Томск;
 - 3) Кемерово;
 - 4) Рязань;
 - 5) Астрахань.
- С меньшей, по сравнению с г. Пенза, численностью населения:
 - 1) Набережные Челны;
 - 2) Липецк;
 - 3) Тула;
 - 4) Киров;
 - 5) Чебоксары.

Методики расчета годового размера арендной платы для городов, сопоставимых для г. Пензы по территориальному признаку и по численности населения, были проанализированы и разделены на составляющие. Результаты указаны в табл. 2.

Таблица 2. Составляющие расчета годового размера арендной платы по городам

Города	Составляющие расчета годового размера арендной платы														
	Рыночная стоимость права аренды	Базовая ставка арендной платы, руб.	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м.	Площадь земельного участка, кв.м.	Коэффициент вида разрешенного использования земельных участков	Коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора	Коэффициент инфляции, зависящий от среднегодового индекса потребительских цен в соответствующем регионе	Налоговая ставка земельного налога	Коэффициент категории арендатора	Коэффициент престижности	Коэффициент социальной значимости	Коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов	Коэффициент, учитывающий особые условия использования	Доля арендатора в праве аренды земельного участка	Поправочный коэффициент, устанавливаемый административно
Пенза		+	+	+		+		+	+						
Киров		+	+	+											+
Нижегород		+	+	+	+	+									
Оренбург	+														
Пермь			+	+											+
Уфа		+	+	+											
Йошкар-Ола		+		+	+					+					
Саранск			+	+	+										
Казань				+	+			+							
Самара			+	+	+			+	+						
Саратов			+	+	+			+			+				
Ижевск			+	+											+
Ульяновск			+	+	+										+
Чебоксары			+	+	+			+				+			
Томск		+		+	+					+					
Кемерово			+	+	+			+					+		
Рязань		+		+	+					+					+
Астрахань		+	+	+											
Набережные Челны			+	+		+		+							
Липецк			+	+											+
Тула			+	+				+					+		+

Из таблицы 2 можно заключить, что наиболее справедливым является расчет годового размера арендной платы в г. Оренбурге, т.к. расчет рыночной стоимости права аренды задействует максимальное количество факторов, влияющих на стоимость права аренды. Остальные города были распределены по количеству факторов влияния на величину годового размера арендной платы, учтенных в методике соответствующего административного образования (рис. 4).

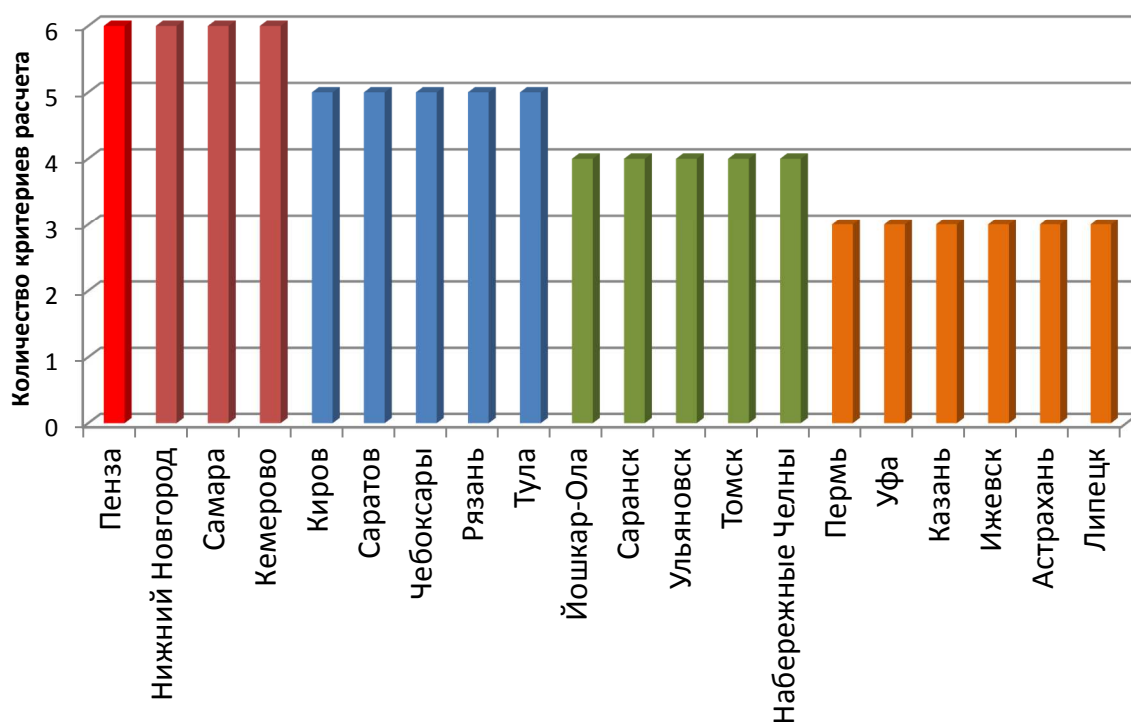


Рис. 4. Ранжирование городов по количеству критериев расчета величины годового размера арендной платы

На рис. 4 представлено, что город Пенза относится к группе с наибольшим количеством критериев расчета годового размера арендной платы за земельные участки.

При анализе методик расчета арендной платы за земельные участки в сопоставимых городах России были выделены следующие группы коэффициентов:

1. Рыночные коэффициенты;
2. Ограниченно рыночные коэффициенты;
3. Административно-рыночные коэффициенты;
4. Ограниченно-административные коэффициенты;
5. Административные коэффициенты.

Коэффициенты классифицированы по группам в соответствии со способом установления регулирования величины коэффициентов по результатам экспертного опроса. Полученные результаты представлены в табл. 3.

Таблица 3. Классификация компонентов методик расчета арендной платы

№ п/п	Группа коэффициентов	Коэффициенты внутри группы
1	Группа 1 «Рыночные коэффициенты»	1. Коэффициент инфляции, зависящий от среднегодового индекса потребительских цен в соответствующем регионе
2	Группа 2 «Ограниченно рыночные коэффициенты»	1. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка
3	Группа 3 «Административно-рыночные коэффициенты»	1. Базовая ставка арендной платы 2. Коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов
4	Группа 4 «Ограниченно-	1. Налоговая ставка земельного налога

	административные коэффициенты»	
5	Группам 5 «Административные коэффициенты»	<ol style="list-style-type: none"> 1. Коэффициент вида разрешенного использования земельных участков 2. Коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора 3. Коэффициент категории арендатора 4. Коэффициент престижности 5. Коэффициент социальной значимости 6. Коэффициент, учитывающий особые условия использования 7. Другие поправочные коэффициенты, устанавливаемые административно

Распределение коэффициентов по группам является неравномерным, т.к. на сегодняшний день при расчете арендной платы значительное значение отдается коэффициентам, устанавливаемым административно.

Заключение

На основе анализа методик расчета годового размера арендной платы для г. Пензы и городов, сопоставимых с указанным административным центром по территориальному признаку и численности населения, разработаны следующие рекомендации:

1. Определять годовой размер арендной платы за землю путем расчета рыночной стоимости размера арендной платы и периодической актуализации полученных данных либо расширить группу рыночных и ограниченно-рыночных коэффициентов путем использования новых составляющих, основанных на рыночной информации.
2. Несмотря на то что рассматриваемая методика расчета является достаточно гибкой по причине использования шести составляющих (максимальный показатель для сопоставимых городов), из табл. 2 можно заключить, что существует ряд коэффициентов, которые могли бы повысить справедливость используемой методики (например, коэффициент инфляции, зависящий от среднегодового индекса потребительских цен в соответствующем регионе либо коэффициент, корректирующий доходность местных бюджетов).

Список литературы

1. Закон Пермского края от 07.04.2010 N 604-ПК «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Пермского края».
2. Постановление Администрации г. Пензы от 08.12.2010 N 1375 «Об утверждении значений коэффициентов для определения размера арендной платы за пользование земельными участками на территории города Пензы, государственная собственность на которые не разграничена».

3. Постановление Администрации города Кирова от 01.11.2012 N 4279-П «Об установлении поправочных коэффициентов на 2013 год при расчете арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности на территории муниципального образования «Город Киров».
4. Постановление Правительства Нижегородской области от 2 июня 2006 года № 186 «Об утверждении Методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области».
5. Решение Пензенской городской Думы от 26.02.1999 N 310/28 «О плате за землю в г. Пензе», постановления Правительства Пензенской области от 04.12.2009 N 940-пП «Об утверждении Порядка определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в собственности Пензенской области, а также за пользование земельными участками на территории Пензенской области, государственная собственность на которые не разграничена».
6. Решение Совета городского округа г. Уфа РБ от 03.12.2007 N 30/7 «Об арендной плате за землю в городском округе город Уфа Республики Башкортостан».

Рецензенты:

Хрусталёв Б.Б., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой «Экономика, организация и управление производством» ПГУАС, г. Пенза.

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право», декан Факультета управления территориями ПГУАС, г. Пенза.