

И.Б. Жижко, О.В. Домашенко

МЕТОДИКА РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ЗЕМЛЯМИ

Структура прав на земельные ресурсы в России показывает существенную их долю, относящуюся к государственной и муниципальной собственности, которая составляет 92,2 % земельного фонда, или 1 579,6 млн га [10]. Распоряжение земельными участками включает в себя в том числе передачу их в аренду с целью получения дохода от владения.

В нормативных актах указывается перечень основных принципов, которые должны соблюдаться государственными органами при расчете арендной платы. Для участков земли, предоставление которых в аренду предусматривает льготный порядок, основу для расчета арендной платы составляет кадастровая стоимость и ставка земельного налога для различных категорий землепользователей. В иных случаях, в частности без проведения торгов, в формулу расчета добавляется коэффициент, учитывающий значительное количество параметров экономического характера, имеющих свои особенности, присущие различным регионам и муниципальным образованиям. Данное обстоятельство требует совершенствования методов определения арендной платы за пользование земельными участками в границах муниципального образования г. Иркутска на основе кадастровой стоимости с соблюдением установленных принципов.

Ключевые слова: методы расчета арендной платы для земель, находящихся в муниципальной собственности, методика расчета кадастровой и рыночной стоимости земельного участка, ценообразующие факторы.

I.B. Zhizhko, O.V. Domashchenko

METHODOLOGY FOR CALCULATING THE RENT FOR THE USE OF MUNICIPAL LANDS

The structure of rights to land resources in Russia shows their significant share related to state and municipal property, which is 92,2 % of the land fund or 1,579.6 million hectares [10]. The disposal of land plots includes, among other things, the transfer of them for rent in order to generate income from ownership.

The regulations specify a list of basic principles that must be observed by government agencies when calculating rent. For land plots, the provision of which provides for a preferential procedure, the basis for calculating the rent is the cadastral value and the land tax rate for various categories of land users. In other cases, in particular without bidding, a coefficient is added to the calculation formula that takes into account a significant number of economic parameters that have their own characteristics inherent in different regions and municipalities. This circumstance requires the improvement of methods for determining rent for the use of land plots within the boundaries of the municipal formation of the city of Irkutsk on the basis of cadastral value in compliance with established principles.

Keywords: methods of calculating rent for municipal-owned land, methods of calculating the cadastral and market value of a land plot, price-forming factors.

Российское законодательство формирует требования к определению арендной платы за пользование земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности [2]. Например, когда договором размер ее не определен, обычно ориентируются на цены, применяемые в аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах [1], т.е. в основу положено рыночное ценообразование.

Современные методики расчета арендной платы за пользование муниципальными землями предусматривают применение кадастровой стоимости. При значительном количестве объектов оценки (земельных участков) с типовыми характеристиками в расчете кадастровой стоимости используются методы массовой оценки. В качестве основных ценообразующих факторов применяются вид разрешенного использования и месторасположение. Однако земельные участки, являющиеся объектом недвижимости, кроме выше указанных, обладают иными признаками, влияющими на их рыночную стоимость. Большинство из них не учитываются при определении кадастровой стоимости.

Законодательство о государственной кадастровой оценке устанавливает, что при расчете стоимости для целей налогообложения необходимо использовать рыночные данные о сделках, ценах предложения, учитывать ценообразующие факторы рынка [5]. Данное требование в массовой оценке в полном объеме не соблюдается, что является причиной существенного отклонения кадастровой от рыночной стоимости. Пример этому показан в таблице.

Сравнение кадастровой и рыночной стоимости недвижимости

Местоположение	Площадь, кв. м.	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Отклонение, руб.	Отклонение, %
г. Иркутск, ул. Гоголя	1812	3 122 203	13 727 000	10 604 797	77,26
г. Иркутск, ул. 2-я Железнодорожная, 55	751	1 347 647	6 297 000	4 949 353	78,60
г. Иркутск, ул. Карла Либкнехта	2111	4 386 749	22 822 000	18 435 251	80,78
г. Иркутск, ул. Халтурина	1686	5 423 221	18 746 000	13 322 779	71,07

На основе выполненных расчетов можно сделать вывод, что рыночная стоимость отличается от кадастровой более, чем на 70 %, что свидетельствует о наличии методических ошибок в индивидуальной и массовой оценке. Причина происходящего объясняется, в первую очередь, действующей методикой расчета кадастровой стоимости, не учитывающей важные характеристики земельных участков, которые значительно влияют на их рыночную стоимость. В [9] автор

указал, что определение арендной платы происходит по ставке 1,1 % от рыночной стоимости.

Опыт различных стран с рыночной экономикой свидетельствует о необходимости учитывать в расчете кадастровой стоимости, а значит в размере арендной платы, как взаимосвязанных показателей, ценообразующие факторы, отражающие наибольшую корреляционную зависимость. В этом случае обоснование величины арендной платы за пользование земельным участком будет максимально отражать динамику рынка, нашедшую отражение в цене спроса и предложения.

Законодательство предусматривает возможность изменения кадастровой стоимости на основе судебного решения. Практика прошлых лет показывает, что до 80 % результатов государственной кадастровой оценки оспорено в комиссии, созданной при Росреестре, а также в судебном порядке на основе документа, подготовленного независимым оценщиком в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки [3]. Отчет об оценке позволяет обосновывать величину рыночной стоимости. В свою очередь, кадастровая стоимость определяется в размере рыночной ее величины.

В настоящее время ОГБУ «Центр государственной кадастровой оценки» выполнен масштабный объем работы, связанной с определением кадастровой стоимости земельных участков Иркутской области различных форм собственности. С учетом изменений, внесенных на основе судебных решений, и наличия возможности индексации (переоценки) кадастровой стоимости, при ее обосновании следует расширить применение методов индивидуальной и массовой оценки, позволяющих учитывать тесную взаимосвязь рыночных показателей, установленную на основе статистических моделей. При этом в качестве ценообразующих факторов целесообразно в методике расчета использовать дополнительные параметры, включая физические характеристики: форму и рельеф земельного участка, а также расстояние до водного объекта, инфраструктуру, обеспечивающую его использование и др. Такими данными располагают соответствующие государственные органы, а также открытые источники информации.

Внедрение многофакторных моделей в оценку кадастровой стоимости, будет обеспечивать достоверный результат арендных платежей за пользование земельными участками.

Предлагаемые направления совершенствования расчета кадастровой стоимости земельных участков, как основы для определения размера арендной платы, требуют значительных трудовых затрат и финансовых ресурсов. Однако указанные расходы окупаются за счет повышения качества прогноза (плана) поступлений в бюджет, не требующего корректировки объема расходования средств муниципальных образований, направляемых на реализацию экономических и социальных программ. Обоснованный размер кадастровой стоимости, учитывающей рыночные факторы, в последующем обеспечит возможность проведения государственной кадастровой оценки на основе массовой индексации применительно к различным видам разрешенного использования, позволит существенно снизить затраты на оценку. В этом случае корректирующий индекс должен отражать динамику рынка недвижимости по отдельным сегментам.

Накопленная в России практика создает условия для совершенствования методики проведения государственной кадастровой оценки земель, с учетом рассмотренных выше предложений. В этом случае размер арендной платы наиболее полно отражает ценообразующие факторы, позволяющие определять справедливую (рыночную) стоимость права аренды за пользование земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Список использованных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Ч. 2 // СПС «КонсультантПлюс».
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федер. закон РФ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
4. О государственной кадастровой оценке : Федер. закон РФ от 3 июня 2016 г. № 237-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
5. Методические указания о государственной кадастровой оценке (ГКО) : приказ Минэкономразвития РФ от 7 июня 2016 г. № 358 // СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный стандарт оценки № 7 (ФСО № 7) : приказ М-ва экон. развития и торговли РФ от 25 сент. 2014 г. // СПС «КонсультантПлюс».
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков № 568-р : распоряжение Минимущества России от 7 марта 2002 г. // СПС «КонсультантПлюс».
8. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации : постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 // СПС «КонсультантПлюс».
9. Топал Е.Г. Экономическая обоснованность ставок арендной платы за земельные участки на примере муниципального образования «город Екатеринбург» / Е.Г. Топал // Российские регионы в фокусе перемен : материалы XI Международ. конф., Екатеринбург, 17–19 нояб. 2016 г. — Екатеринбург : Изд-во УМЦ УПИ, 2016. — Ч. 2. — С. 438–452.
10. Гарманов В.В. Опыт актуализации базовых ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Санкт-Петербурга по материалам государственной кадастровой оценки земель / В.В. Гарманов [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2014. — С. 51–60.
11. Отчет от 24.12.2012 г. № 72/2012 об определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург» // СОГУП «Областной Центр недвижимости» филиал «Центральное БТИ и РН». — Екатеринбург, 2012.

12. Зельдин М.А. Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком / М.А. Зельдин, С.В. Грибовский, Н.П. Баринов // Имущественные отношения в РФ. — 2009. — № 6 (93).

13. Методы определения ставок арендной платы за пользование земельными участками (studfile.net) // Файловый архив студентов : офиц. портал. — URL: <https://studfile.net/preview/4260767/page:4>.

Информация об авторах

Жишко Ирина Борисовна — кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: Ktb1008@yandex.ru.

Домашченко Олег Викторович — магистрант, кафедры экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: domashchenkoo@inbox.ru.

Authors

Zhizhko Irina Borisovna — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: Ktb1008@yandex.ru.

Domashchenko Oleg Viktorovich — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: domashchenkoo@inbox.ru.