

УДК 332.63

МЕТОДИЧЕСКИЙ ИНСТРУМЕНТАРИЙ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗЕМЕЛЬ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Ишамятова И.Х., Бондарева К.М.

ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

В работе рассмотрены основные положения методики определения арендной платы за использование земель для жилой застройки. С целью выявления наиболее справедливой для Пензенской области методики расчета арендной платы за использование земельных участков был проведен анализ подобных методик в сопоставимых субъектах РФ, которые были сгруппированы по площади, территориальному признаку и по численности населения.

Ключевые слова: арендная плата, кадастровая стоимость земли, жилая застройка.

METHODICAL TOOLS FOR CALCULATING RENTAL LANDS OF THE PENZA REGION

Ishamyatova I.H., Bondareva K.M.

The paper discusses the main provisions of the methodology for determining the rent for the use of land for residential development. In order to identify the most fair for the Penza region methods of calculating the rent for the use of land plots, an analysis of similar methods was conducted in comparable regions of the Russian Federation, which were grouped by area, territoriality and population.

Keywords: rent, cadastral value of land, residential development.

В связи с земельной реформой, осуществляемой в начале 90-х годов использование земли в России является платным [1]. Анализируя современное законодательство можно выделить несколько форм платы за землю: плата за приобретение земельного участка в собственность, арендная плата и земельный налог.

Арендные платежи являются одним из существенных источников пополнения бюджета муниципального образования. 2016 год характеризуется поступлением в консолидированный бюджет Пензенской области 1 715 421,9 тыс. рублей (арендные платежи, земельный налог, продажа права на заключение договора аренды). Если сравнивать данные поступления с 2015 годом, то можно сделать вывод о том, что наблюдается рост на 2,2%. Анализируя доходы, получаемые в виде арендной платы и средств от заключения договоров аренды в 2016 году, наблюдаем также рост на 13,5% (788 969,9 тыс. руб.). Вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения привело к росту доходов бюджета Пензенской области в виде земельного налога.

В 2016 году всего в аренду предоставлено 55166,4 га земельных участков [5].

Порядок определения размера арендной платы устанавливается в зависимости от субъекта Российской Федерации, на территории которого находится земельный участок. Единой методики определения размера арендной платы не существует. В Постановлении Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582 установлены основные принципы определения, арендной платы, которые обязаны применять органы государственной власти:

- согласно первому принципу экономической обоснованности арендная плата должна соответствовать доходу земельного участка;
- согласно второму принципу порядок расчета четко регламентируется законодательством;
- согласно третьему принципу (простота расчета) арендная плата рассчитывается на основании кадастровой стоимости;
- согласно четвертому принципу при процедуре переоформления прав арендная плата не должна превышать в 2 раза размер земельного налога;
- пятый принцип регулирует размер арендной платы для поддержки социально значимых видов деятельности;
- согласно шестому принципу размер арендной платы земельных участков, принадлежащих соответствующему публично-правовому образованию и отнесенные к одной категории земель, используемые или предназначенные для одних и тех же видов деятельности и предоставляемые по одним и тем же основаниям, не должен различаться;
- согласно седьмому принципу при расчете размера арендной платы должны учитываться ограничения права на приобретение в собственность земельного участка [2].

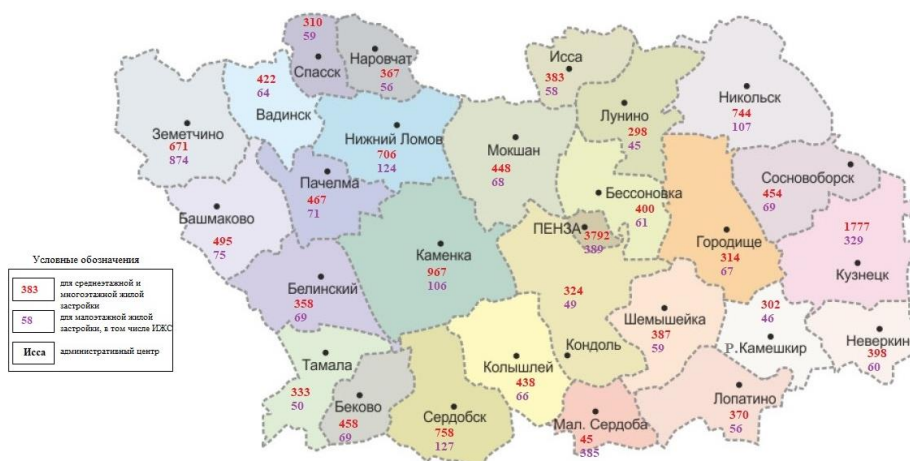


Рисунок 1 – Средний уровень кадастровой стоимости 1 кв.м. земель населенных пунктов для административных центров Пензенской области, рублей

Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже чем 3 года и не чаще 5 лет. В Пензенской области массовая государственная оценка земель населенных пунктов последний раз

проводилась в 2013 году и утверждена Постановлением Правительства Пензенской области № 850-пП от 15.11.2013 года [3]. На рисунке 1 составлена визуальная модель по данным государственной кадастровой оценки для земельных участков, предназначенные для размещения домов малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки. Максимальные значения для земель, предназначенных для малоэтажной застройки зафиксированы в рп. Заметчино, г. Пенза, с. М. Сердоба, г. Кузнецк. Для земель, предназначенных для среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки в г. Пенза, в г.Кузнецк и г. Каменка. Также очевидным является тот факт, что кадастровая стоимость в городе намного выше чем в селе или поселке [4].

Анализируя данные государственной кадастровой оценки земель (рис. 2, рис. 3) можно сделать вывод, что средний уровень кадастровой стоимости 1 кв. м. вырос примерно на 30 %.

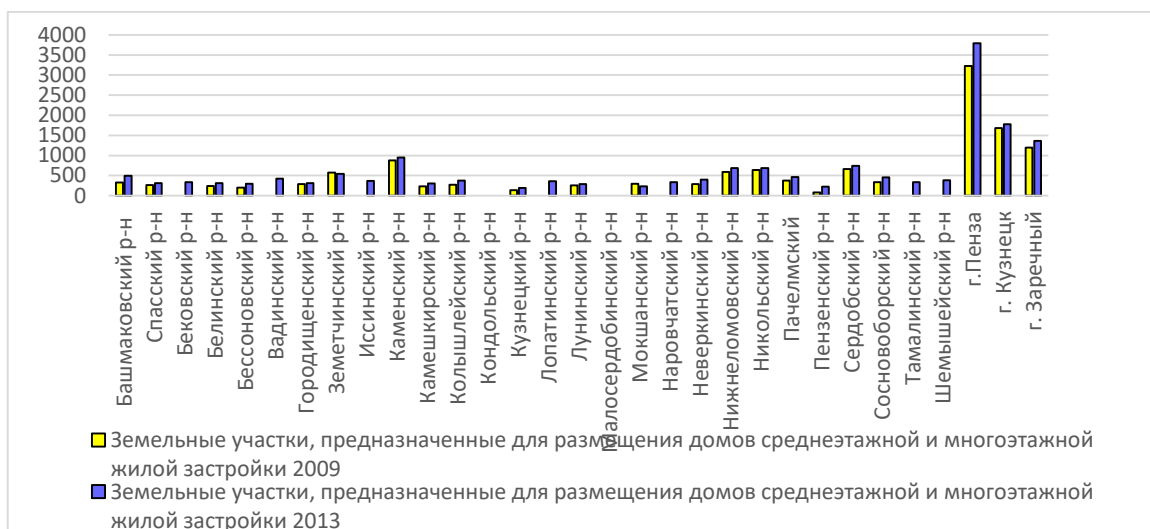


Рисунок 2 – Динамика изменения среднего уровня кадастровой стоимости 1 кв. м. земель среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки Пензенской области, рублей

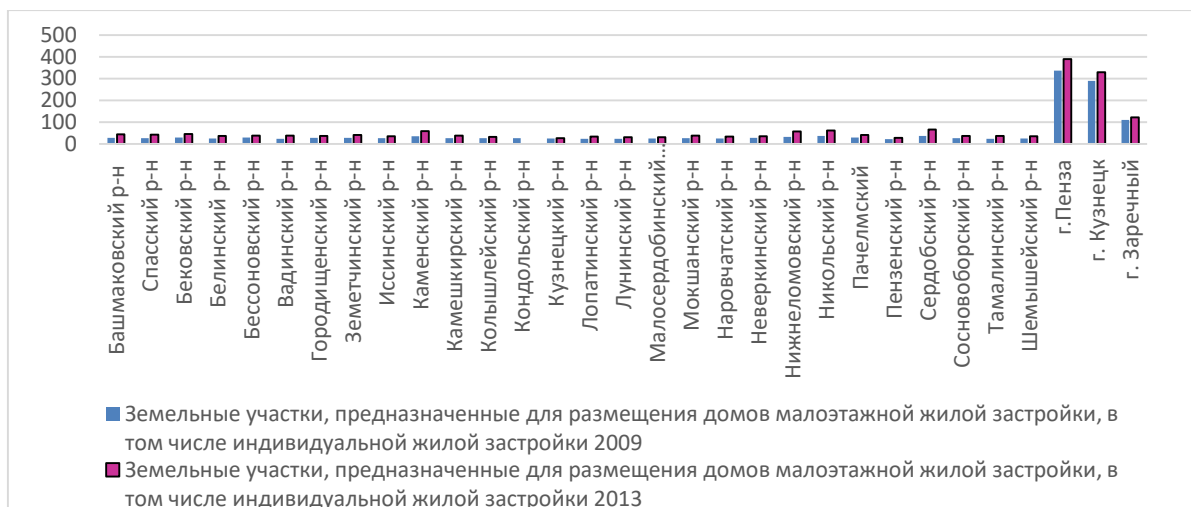


Рисунок 3 – Динамика изменения среднего уровня кадастровой стоимости 1 кв. м. земель малоэтажной жилой застройки Пензенской области, рублей

Наиболее точными годовой размера арендной платы рассчитан Республика Башкортостан, Нижегородской области, Пермском крае, так как задействовано максимальное количество показателей. Пензенская область относится к тем регионам, которые в своей методике определения арендной платы используют наименьшее количество показателей.

По численности населения и площади субъектов РФ выделяем субъекты, наиболее приближенные к Пензенской области: Ульяновская область, Удмуртская республика (табл. 2).

Таблица 2 – Показатели Приволжского федерального округа

№ п/п	Субъект Российской Федерации	Площадь км ²	Численность, чел
1	Республика Башкортостан	142 947	4 063 293
2	Кировская область	120 374	1 283 238
3	Республика Марий Эл	23 375	682 333
4	Республика Мордовия	26 128	805 056
5	Нижегородская область	76 624	3 234 752
6	Оренбургская область	123 702	1 977 720
7	Пензенская область	43 352	1 331 655
8	Пермский край	160 236	2 623 122
9	Самарская область	53 565	3 193 514
10	Саратовская область	101 240	2 462 950
11	Республика Татарстан	67 847	3 894 284
12	Удмуртская Республика	42 061	1 513 044
13	Ульяновская область	37 181	1 246 618
14	Чувашская Республика	18 343	1 231 117

Из таблицы можно сделать вывод о том, что для расчета арендной платы основным показателем служит кадастровая стоимость земельных участков.

Таким образом арендная плата является одним из главных источников пополнения бюджета. Пензенская область относится к тем регионам, которые в своей методике определения арендной платы используют кадастровую стоимость земельных участков и не учитывает все основные принципы определения, арендной платы установленные законодательством. Проведенный анализ показал, что существует ряд коэффициентов, которые могли бы повысить справедливость используемой методики.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.: одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.] [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 05.05.2017) "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" [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».

3. Постановление Правительства РФ от 15.11.2013 № 850-пп (ред. 08.10.2015) Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Пензенской области [Электронный ресурс] // Информационно-правовая система «Консультант Плюс».

4. Варламов, А.А. Земельный кадастр (в 6-ти томах). Том 5. Оценка земли и иной недвижимости [Текст]: учеб. и учеб. пособия / А.А. Варламов, А.В. Севостьянов.– Москва: КолосС, 2006. –166 с.

5. Официальный сайт департамента государственного имущества Пензенской области [Электронный ресурс]. – 2015. - Режим доступа: archivemingosim.pnzreg.ru
