

Правовое применение методики корректирующих коэффициентов, используемых для установления арендной платы за пользование земельными участками

И. А. Астраханцева

доктор экономических наук, доцент, заведующая кафедрой информационных технологий и цифровой экономики ИГХТУ.

Адрес: ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет»,
153000, г. Иваново, пр. Шереметевский, 7.
E-mail: i.astrakhantseva@mail.ru

Е. В. Баландина

ассистент кафедры информационных технологий и цифровой экономики ИГХТУ.

Адрес: ФГБОУ ВО «Ивановский государственный химико-технологический университет»,
153000, г. Иваново, пр. Шереметевский, 7.
E-mail: balandina_ev@bk.ru

Г. В. Астраханцев

студент магистратуры дистанционного факультета РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: g_astrakhantsev@mail.ru

О. А. Коновалов

студент магистратуры дистанционного факультета РЭУ им. Г. В. Плеханова.

Адрес: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова»,
117997, Москва, Стремянный пер., д. 36.
E-mail: rosbiznesocenka@mail.ru

Legal Regulation of the Methodology Corrective Coefficients for the Valuation of Land Rental Payments

I. A. Astrakhantseva

Doctor of Economic Sciences, Head of Department of Information Technology and Digital Economics of the ISUCT.

Address: Ivanovo State University of Chemistry and Technology, 7, Sheremetevsky Avenue,
Ivanovo, 153000, Russian Federation.
E-mail: i.astrakhantseva@mail.ru

E. V. Balandina

Assistant of the Department of Information Technology and Digital Economics of the ISUCT.

Address: Ivanovo State University of Chemistry and Technology, 7, Sheremetevsky Avenue,
Ivanovo, 153000, Russian Federation.
E-mail: balandina_ev@bk.ru

G. V. Astrakhantsev

Master Student of the Faculty of Distance Learning of the PRUE.

Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: g_astrakhantsev@mail.ru

O. A. Kononov

Master Student of the Faculty of Distance Learning of the PRUE.

Address: Plekhanov Russian University of Economics, 36 Stremyanny Lane,
Moscow, 117997, Russian Federation.
E-mail: rosbiznesocenka@mail.ru

Аннотация

Предметом проведенного исследования являются правовые аспекты применения корректирующих коэффициентов, используемых в дальнейшем для расчета уровня арендных платежей за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности. Изучены ключевые моменты нормативно-правового регулирования процедуры установления платы за арендуемые земельные участки. Авторами предлагается анализ результатов внедрения разработанной методики расчета корректирующих коэффициентов, основанной на использовании интегрального показателя, характеризующего совокупное действие нескольких факторов. Разработанная методика позволяет рассчитать корректирующие коэффициенты с учетом уровня потенциального дохода от вида деятельности, осуществляемого на участке, а также оценки влияния внешних социально-экономических факторов, действующих в конкретном регионе. В то же время расчет производится с учетом соблюдения интересов муниципальных образований, с соблюдением принципа сохранения и стимулирования инвестиционной привлекательности региона с целью развития предпринимательского потенциала и экономики в целом. На основе проведенного анализа представлены основные преимущества использования методики. Исследована экономическая целесообразность введения методики для муниципальных образований и арендаторов земельных участков. По результатам исследования авторы пришли к выводу, о том, что предложенная методика позволит сделать экономически обоснованным процесс установления величины коэффициентов для последующего расчета арендной платы за пользование земельными участками, с необходимостью которого муниципальным образованиям приходится сталкиваться ежегодно.

Ключевые слова: правила определения арендной платы, муниципальные образования, доходы муниципалитетов, разрешенное использование земельных участков, оценка степени использования земельных участков, аренда, доходность, экономическая целесообразность, интегральный коэффициент, анализ эффективности, инвестиционная привлекательность, социальная значимость, метод взвешенной оценки, метод анализа иерархий.

Abstract

The subject of the study are legal aspects of the methodology for economically feasible calculation of corrective coefficients applied for determination of rental fees for land use. The key points of regulatory framework are studied. The authors propose an analysis of the implementation results of the developed methodology for calculating the correction factors. The methodology is based on the use of an integral indicator. This indicator characterizes the combined effect of several factors. The methodology for calculation of corrective coefficients involves accounting for the degree of profitability of activities carried out on the land, the relevant market segment development, the availability of demand for the result of activity, which corresponds to the principle of economic feasibility. The methodology takes into account the interests of municipalities. The methodology follows the principle of maintaining and stimulating investment attractiveness of the region in order to develop entrepreneurial potential and the economy. The economic expediency of introducing the methodology for municipalities and tenants of land plots was investigated. Based on the methodology, municipalities can establish economically feasible coefficients necessary for the subsequent calculation of rental fees for lands use.

Keywords: rent, rental rules, municipalities, municipal income, permitted land use types, estimation of the risk, profitability, economic expediency, integral coefficient, effectiveness analysis, investment attractiveness coefficient, social significance, weighted assessment method, hierarchy analysis method.

В России распространенной практикой является передача земельных участков в аренду. Это позволяет повысить эффективность управления имуществом, временно не задействованным или неэффективно используемым. Величина арендной платы за пользование участками при этом может быть ниже рыночной, поскольку в первую очередь данной деятельностью муниципалитеты преследуют цель возмещения затрат или их части, связанных с содержанием участков и уплаты налогов, а не извлечение прибыли. Предоставляя землю в аренду, муниципальные образования имеют возможность пополнять местные бюджеты за счет поступления арендной платы,

что предусмотрено действием статьи 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации¹. Право муниципалитетов предоставлять в аренду неиспользуемые участки, с одной стороны, и возможность аренды имущества представителями бизнеса либо частными лицами по ставкам, ниже рыночных, с другой стороны, является причиной заинтересованности в совершении сделок по аренде государственного и муниципального имущества как для собственника, так и для потенциального арендатора.

¹ Бюджетный кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 145-ФЗ (действующая редакция).

Использование арендованного имущества осуществляется на основе заключенного договора аренды, который в свою очередь предусматривает взыскание с арендатора платы за переданное во временное владение и пользование имущество [2; 3]. Размер арендной платы за пользование земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, должен зависеть от ряда различных факторов, учет которых предусмотрен законодательно установленными принципами определения арендной платы¹. Наиболее часто величина арендных платежей устанавливается на основании кадастровой стоимости земельных участков, что предусмотрено Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582. В этом случае формула расчета годовой арендной платы, как правило, представляет собой произведение кадастровой стоимости земельного участка, коэффициента, соответствующего произведению годовых индексов потребительских цен (тарифов), и корректирующего коэффициента, устанавливаемого в зависимости от разрешенного использования участков².

Муниципальные образования, являясь собственниками земельных участков, обязаны уплачивать земельный налог в соответствии со статьей 388 части второй Налогового кодекса Рос-

сийской Федерации³, что является основным видом расходов муниципалитетов по содержанию земли. В связи с этим в качестве основы для расчета величины корректирующих коэффициентов может быть выбрана ставка налога на землю, поскольку данный показатель является законодательно установленным. В соответствии с пунктом 2 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации возможно установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и разрешенного использования участка. В свою очередь методика расчета корректирующих коэффициентов должна учитывать наличие спроса на различные виды участков, уровень доходности, осуществляемой на них деятельности. Возможность диверсификации коэффициентов в зависимости от указанных параметров и использование в качестве основы расчета налоговой ставки позволит, с одной стороны, увеличить арендную плату для участков, предназначенных для ведения прибыльного бизнеса, для покрытия расходов муниципалитетов по уплате налогов. С другой стороны, появится возможность снижения аренды за пользование невостребованными участками либо участками, предполагающими осуществление деятельности, не связанной с извлечением прибыли, привлекая тем самым потенциальных арендаторов.

В соответствии с действующим законодательством, базой для земельного налога является кадастровая стоимость земли. Таким образом, при установлении арендной платы прослеживается явная связь между ее величиной и кадастровой стоимостью соответствующих участков. С целью исключения вероятности необоснованного предпочтения (либо создания дискриминационных условий) по отношению к различным арендаторам земельных участков, имеющим схожее разрешенное использование, расчет корректирующих коэффициентов, используемых для установления арендной платы, должен представлять собой массовую оценку коэффициентов. Данный подход также направлен на предотвращение коррупционных действий, которые могут присутствовать при установлении коэффици-

¹ Приказ Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582»; Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «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».

² Решение Ивановской городской Думы от 1 ноября 2006 г. № 257 «Об утверждении Порядка расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Иваново, и размеров корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные в границах городского округа Иваново Ивановской области, и земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности городского округа Иваново, предоставленные в аренду без торгов» (с изм. на 21 декабря 2018 г.).

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция); Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (действующая редакция).

ентов для каждого участка в индивидуальном порядке.

Приказ Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710¹ содержит перечень основных принципов, которые должны быть учтены при расчете и установлении величины арендной платы за пользование земельными участками, а также рекомендации по их применению органами государственной власти и органами местного самоуправления. В соответствии с данными рекомендациями, порядок определения величины арендных платежей может быть основан на коэффициентах, применение которых предусмотрено порядком определения арендной платы. При этом должны быть учтены основания предоставления земель или наиболее распространенные цели использования участков. Однако стоит отметить, что методика самого расчета корректирующих коэффициентов в Приказе не представлена.

Процедура установления арендной платы за пользование земельными участками регулируется Земельным, Бюджетным, Налоговым кодексами Российской Федерации, а также Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582.

Земельный кодекс Российской Федерации регулирует основные аспекты аренды земельных участков, особенности договора аренды. В соответствии со статьей 22 Земельного кодекса, размер арендной платы должен быть определен договором аренды и является существенным условием данного договора.

В Бюджетном кодексе Российской Федерации определены виды доходов всех уровней бюджетов, в том числе доходы от использования имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 устанавливаются принципы расчета арендной платы за пользование государственными и муниципаль-

ными участками и основные правила определения порядка, условий и сроков внесения арендных платежей.

В результате анализа нормативной документации, касающейся вопросов предоставления государственных и муниципальных участков в аренду и установления величины арендной платы за пользование ими, можно сделать вывод об отсутствии нормативно установленной методики расчета величины описанных выше корректирующих коэффициентов, применяемых при установлении величины арендных платежей за земельные участки. В то же время величина коэффициентов должна утверждаться нормативными актами соответствующих муниципалитетов. Таким образом, муниципальные образования сталкиваются с ситуацией, когда перед ними стоит задача установления корректирующих коэффициентов, однако экономически обоснованная методика их расчета отсутствует.

Ввиду отсутствия достаточного нормативного правового регулирования расчета корректирующих коэффициентов авторами была разработана методика расчета величины данных коэффициентов, используемых для установления арендной платы за пользование земельными участками. Предложенная методика основана на использовании интегрального показателя, одновременно отражающего действие нескольких определяющих факторов. Для каждого вида использования земельного участка предлагается рассчитывать свой корректирующий коэффициент по следующей формуле:

$$K_{\text{кор.}} = (K_{\text{мин}} + N_{\text{ап}}) \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4, \quad (1)$$

где $K_{\text{мин}}$ – минимальный коэффициент – действующая налоговая ставка земельного налога, установленная для соответствующего вида разрешенного использования участков (определяется нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в пределах, установленных статьей 394 главы 31 «Земельный налог Налогового кодекса Российской Федерации»);

$N_{\text{ап}}$ – надбавка к арендной плате – величина, увеличивающая минимальный коэффициент. Расчет данного показателя вызван рядом причин. В первую очередь, как было сказано выше, муниципальные образования являются плательщиками земельного налога за участки, находящиеся в их собственности. Передача данных участков в аренду населению, индивидуальным

¹ Приказ Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582».

предпринимателям, юридическим лицам должна быть экономически выгодна для муниципалитетов. Арендная плата должна покрывать сумму уплачиваемых налогов, а по возможности и в зависимости от вида разрешенного использования земель, приносить муниципалитету доход. В то же время расчет надбавки к арендной плате позволяет осуществлять диверсифицированный расчет корректирующих коэффициентов в зависимости от особенностей самих земельных участков, территории их расположения, экономических условий района.

Надбавка к арендной плате рассчитывается по следующей формуле:

$$H_{\text{ап}} = C_{\text{зу}} \cdot (K_{\text{макс}} - K_{\text{мин}}), \quad (2)$$

где $C_{\text{зу}}$ – степень использования участка, который базируется на анализе действия нескольких групп факторов, уровень влияния которых рассчитывается методом взвешенной оценки по шкале от 1 до 10 [1; 5]:

- общеэкономические и политические факторы (анализ влияния на осуществляемую на участке деятельность законодательства и политики федерального уровня),

- факторы социально-экономического положения муниципалитета (анализ сложившихся тенденций развития муниципального образования, уровня экономического роста, приоритетов политики органов власти);

- факторы уровня доходности деятельности (анализ рынка, к которому относится деятельность, осуществляемая на участке, в частности, исследуется средняя доходность, уровень спроса, уровень развития рынка в целом);

- факторы, отражающие физические характеристики и географическое положение участков (индивидуальные особенности участков, такие как транспортная доступность, инженерная инфраструктура, особенности географического положения, влияние природно-климатических и экологических факторов).

$K_{\text{макс}}$ – максимальный коэффициент, принимаемый равным двойной ставке земельного налога;

$K_{\text{мин}}$ – минимальный коэффициент – равен налоговой ставке земельного налога, установленной для соответствующего вида разрешенного использования земель.

Как правило, для участков, находящихся в одном муниципальном образовании, значения факторов, отражающих общеэкономические, политические факторы, а также факторы, отражающие

состояние региональной экономики, совпадают по причине единого местоположения и действия единых нормативных правовых факторов. В то же время можно отметить схожие показатели остальных групп факторов для участков, относящихся к одной категории земельных участков и имеющих схожее разрешенное использование.

В формуле расчета корректирующего коэффициента также используются коэффициенты K_1 , K_2 , K_3 , K_4 .

K_1 – коэффициент, характеризующий уровень влияния осуществляемой на участке деятельности на доход муниципалитета;

K_2 – коэффициент, характеризующий экологическое состояние самого участка, а также влияние деятельности, разрешенной к использованию на земельных участках;

K_3 – коэффициент, характеризующий наличие влияния на социальную привлекательность района расположения и степень участия осуществляемой деятельности в этом процессе;

K_4 – коэффициент, характеризующий инвестиционную привлекательность анализируемой деятельности, основан на учете положительного, отрицательного либо нейтрального влияния десяти определяющих факторов.

В случае влияния какого-либо из факторов на величину арендной платы расчет величины коэффициентов осуществляется с использованием метода анализа иерархий, где в качестве критериев сравнения выступают факторы, имеющие наибольшее влияние на осуществление анализируемой деятельности и зависящие в основном от вида разрешенного использования участка.

Авторская методика была апробирована при расчете корректирующих коэффициентов для десяти муниципальных образований Ивановской области. В ходе апробации методики для каждого муниципального образования был осуществлен расчет корректирующих коэффициентов более, чем для 120 групп земельных участков, объединенных по виду разрешенного использования.

На рис. 1 графически представлена величина корректирующих коэффициентов, рассчитанных для различных муниципальных образований Ивановской области и относящихся к девяти видам разрешенного использования:

1 – овощеводство;

2 – индивидуальное жилищное строительство;

3 – деловое управление;

4 – дошкольное, начальное и среднее общее образование;

- 5 – банковская и страховая деятельность;
- 6 – легкая промышленность;
- 7 – использование земель на период строительства и реконструкции;
- 8 – приюты для животных;
- 9 – ведение огородничества.

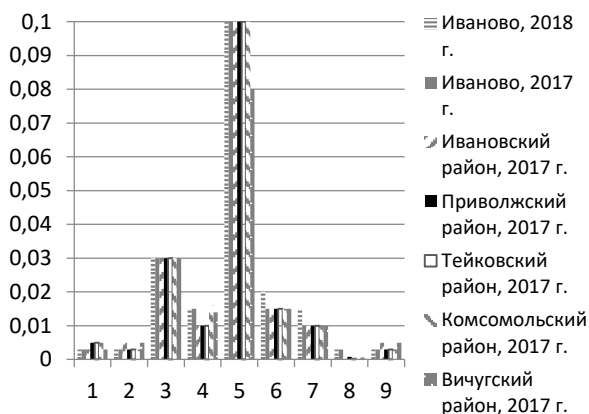


Рис. 1. Значения корректирующих коэффициентов для различных районов Ивановской области

Как можно видеть на графике, результаты расчета коэффициентов являются сопоставимыми внутри каждой группы. Корректирующие коэффициенты для земельных участков схожего разрешенного использования, но расположенные в различных районах Ивановской области, имеют близкие значения, что обусловлено похожими социально-экономическими условиями функционирования в пределах одного региона.

В то же время можно отметить существенное расхождение в величине коэффициентов, относящихся к различным видам разрешенного использования. Наибольшее значение имеют коэффициенты, рассчитанные для земельных участков, предназначенных для осуществления банковской и страховой деятельности. Самые низкие значения были рассчитаны для участков, осуществление деятельности на которых не предусматривает извлечение прибыли. Среди них можно отметить земли, предназначенные для ведения огородничества, овощеводства, индивидуального жилищного строительства, а также для размещения приютов для животных.

Проведенное исследование результатов внедрения методики наглядно иллюстрирует, что при ее использовании соблюдается принцип учета уровня дохода от осуществляемой на земельном участке деятельности. Арендаторы, осуществляющие более рентабельный бизнес, становятся соответственно с более высокими

арендными платежами. В то же время осуществляется поддержка социально незащищенных слоев населения и бизнеса, а также направлений предпринимательской деятельности, требующих для своего развития муниципальной поддержки. К данным категориям можно отнести деятельность по ведению садового хозяйства, осуществление индивидуального жилищного строительства, а также социально значимые виды деятельности. Кроме того, представленный выше график подтверждает учет индивидуальных особенностей различных участков, поскольку предложенная методика позволяет рассчитать коэффициенты не только для каждого вида разрешенного использования участков, но и для каждого отдельного района области, учитывая его географические характеристики, характеристики социально-экономического развития, уровень развития рынка для того или иного вида анализируемой деятельности.

Аналогичную ситуацию можно проследить при исследовании всей совокупности рассчитанных коэффициентов для города Иванова в 2018 г. (рис. 2).

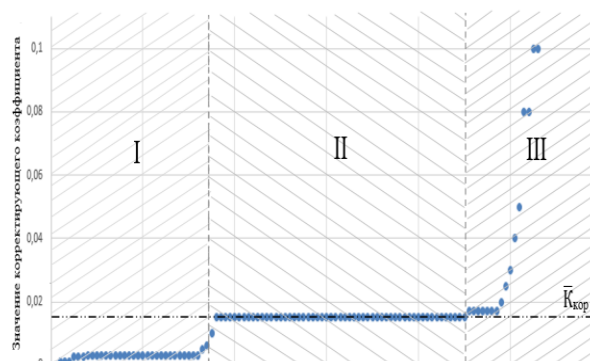


Рис. 2. Значения корректирующих коэффициентов в городе Иванове, 2018 г.

Анализируя представленный график, все значения коэффициентов можно условно разделить на три группы. Для подавляющего числа видов разрешенного использования (сектор II на графике) величина корректирующего коэффициента составляет 0,017, что соответствует среднему значению коэффициента в городе Иванове ($\bar{K}_{кор}$). Для первой группы участков величина коэффициентов находится на уровне ниже среднего. К данной группе относятся преимущественно объекты, предназначенные для жилой застройки, ведения садоводства, сельского хозяйства, т. е. объекты, доходность от функциониро-

вания которых в настоящий период времени находится на минимальном уровне. В последнюю группу (сектор III) входят участки, предназначенные для осуществления наиболее доходных видов деятельности (для объектов торговли, общественного питания, обслуживания транспорта, объектов сферы услуг). Значения коэффициентов для последней группы участков находятся на уровне выше среднего, что влечет более высокую величину арендной платы за пользование данными землями.

Представленный анализ свидетельствует об исключении случаев искусственного уравнивания арендной платы за пользование участками, предоставляемыми в аренду для разных целей использования, в результате применения корректирующих коэффициентов, что соответствует требованиям Приказа Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710¹.

Для оценки эффективности разработанной методики авторами был проведен анализ изменения величины арендной ставки за пользование земельными участками, расположенными в городе Иванове до и после апробации методики. На рис. 3 столбцы первого ряда отражают среднее значение ранее установленной удельной арендной платы. Столбцы второго ряда отражают среднее значение арендной платы, рассчитанной с применением разработанной методики.

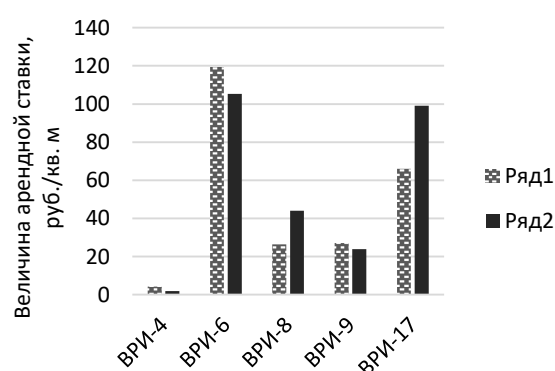


Рис. 3. Сравнение арендных ставок в городе Иванове в различные годы

Можно отметить, что для ряда видов разрешенного использования участков (ВРИ) величина

арендной платы претерпела изменения. В отношении земельных участков, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (ВРИ-4), предназначенных для размещения гостиниц (ВРИ-6) и производственных и административных зданий (ВРИ-9) произошло снижение среднего значения арендной платы за 1 кв. м участка, что связано со слабым развитием данных видов деятельности в городе и, следовательно, возникшей необходимостью их поддержки со стороны муниципального образования. В то же время можно отметить рост уровня платежей арендаторов, осуществляющих доходные виды деятельности на участках, предназначенных для размещения объектов офисно-торгового назначения.

Сравнение ранее действующих арендных ставок, а также ставок, установленных после использования предложенной методики, позволяет убедиться в ее содействии развитию инвестиционной привлекательности района расположения земельных участков. Как мы видим, для Ивановской области в целом и города Иванова в частности характерен низкий уровень промышленного производства. При этом снижение арендных ставок для промышленных участков (ВРИ-9) позволяет уменьшить нагрузку на бизнес, что в свою очередь является существенным фактором для его успешного развития и, следовательно, влечет за собой рост интереса со стороны потенциальных инвесторов.

Предложенная методика позволяет осуществлять расчет корректирующих коэффициентов дифференцированно исходя из видов разрешенного использования земельных участков. Это позволяет соблюдать принцип учета существующего и потенциально возможного уровня доходности коммерческой деятельности, осуществляемой на земельном участке. В то же время возможность осуществления дифференцированного расчета положительно сказывается на социально значимых объектах (отсутствие неоправданно завышенных арендных ставок) при единовременном сохранении либо росте уровня доходов бюджетов муниципальных образований за счет передачи имущества в аренду.

Разработанная методика позволяет рассчитать пониженный корректирующий коэффициент для потенциально доходных видов деятельности, но испытывающих экономические трудности в конкретном регионе ввиду влияния внешних социально-экономических факторов.

¹ Приказ Минэкономразвития России от 29 декабря 2017 г. № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582».

Стоит отметить, что установление более низкого коэффициента и, следовательно, снижение арендных ставок для подобных предприятий не свидетельствует об отсутствии выгод для муниципалитетов. Снижение издержек на оплату аренды за пользование муниципальным имуществом позволит субъектам бизнеса перераспределить денежные средства на развитие производства. Поддержка социально значимых объектов, а также таких отраслей, как промышленность, сельское хозяйство, способствует формированию благоприятного инвестиционного климата и росту социальной привлекательности района. Предприятия, находящиеся на общей системе налогообложения, являются плательщиками налога на прибыль. Несмотря на тот факт, что данный налог является федеральным, 18 из 20% (17% в 2017–2020 гг.) перечисляются в бюджет субъекта Российской Федерации¹. Таким образом, снижение издержек и рост прибыли предприятий непосредственно сказывается на дальнейшем улучшении социальных и экономических условий развития бизнеса.

Дифференцированный расчет и многофакторный анализ позволяют применять методику для земельных участков различных регионов и муниципальных образований, учитывая при этом социально-экономические, политические и физические характеристики района расположения земельных участков. Поскольку расчет проводится исходя из характеристики местоположения объектов, вида разрешенного использования земельных участков, а также потенциальной доходности деятельности, осуществляемой на участках со схожим видом разрешенного использования, при расчете максимально снижается вероятность нарушения прав какой-либо из групп арендаторов.

Разработанная методика при расчете арендной платы позволяет учесть принципы, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также не противоречит установленным правилам и принципам расчета величины арендных платежей, прописанным в том же нормативном правовом акте².

Размер арендной платы устанавливается с учетом соблюдения принципов экономической обоснованности, недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев, учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности и принципа запрета необоснованных предпочтений с учетом вида разрешенного использования земельного участка.

Предложенная модель расчета предусматривает возможность учета особенностей арендуемых земельных участков, а также факторов, оказывающих влияние как на их состояние, так и на результаты деятельности, осуществляемой на земле.

Методика прошла апробацию при расчете корректирующих коэффициентов для земельных участков десяти муниципальных образований Ивановской области. При существующей необходимости муниципальных образований ежегодно устанавливать величину коэффициентов для последующего расчета арендной платы за пользование земельными участками, использование предложенной методики позволит сделать этот процесс экономически обоснованным.

Предлагаемая методика позволяет решить основную проблему, с которой приходится сталкиваться муниципальным образованиям при установлении арендных ставок за пользование участками: отсутствие законодательно установленных рекомендаций по расчету корректирующих коэффициентов.

Наличие нормативно закреплённой методики позволяет установить обоснованные величины корректирующих коэффициентов, расчет которых осуществлен с соблюдением требований норма-

ственной или муниципальной собственности, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582»; Постановление Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «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».

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ (действующая редакция).

² Приказ Минэкономразвития России от 29.12.2017 г. № 710 «Об утверждении Методических рекомендаций по применению основных принципов определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государ-

тивных правовых актов относительно определения размера, порядка и условий установления арендной платы за земли, находящиеся в соб-

ственности Российской Федерации, субъектов Федерации и муниципальных образований.

Список литературы

1. *Баландина Е. В., Астраханцева И. А.* Методика расчета корректирующих коэффициентов, применяемых при расчете величины арендной платы за пользование земельными участками // Аудит и финансовый анализ. – 2016. – № 5. – С. 31–37.
2. *Бевзенко Р. С.* Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. – 2012. – № 1.
3. *Карпетов А. Г., Бевзенко Р. С.* Комментарий к нормам ГК РФ об отдельных видах договоров в контексте Постановления Пленума ВАС «О свободе договора и ее пределах» // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2014. – № 8–9.
4. *Козырин А. Н.* Земельные ресурсы и право: к вопросу о современном состоянии российского земельного права // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2014. – № 10. – С. 3–12.
5. *Astrakhantseva I. A., Balandina E. V.* Methodology of Corrective Coefficients Valuation for Land Rental Payment // *Ekonomia Międzynarodowa*. – 2019. – Issue 25. – P. 63–73.