

ФОРМИРОВАНИЕ МЕТОДИЧЕСКИХ ПОДХОДОВ АКТУАЛИЗАЦИИ БАЗОВЫХ СТАВОК АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

К.В. Тихонова, И.И. Исмаилов, В.И. Шильякин

Ростовский государственный строительный университет

В статье изложены принципы, заложенные в основу создаваемой методики, приведена ее структурная схема, а также возможный экономический эффект от внедрения созданной Методики в практику управления городской недвижимостью.

Ключевые слова: кадастровая стоимость земель, базовые ставки арендной платы, виды разрешенного использования земель, кадастровый квартал.

The article describes the principles laid down the basis for a technique it shows a block diagram, as well as the possible economic impact of the introduction of created this technique in the management of urban real estate.

Keywords: cadastral land value, basic rent rates, types of permitted land use, cadastral quarter.

Одним из важнейших вопросов экономического регулирования землепользования является обоснование арендной платы за использование земельных участков. В основе арендных платежей в соответствии с постановлением Правительства РФ от 16 июля 2009 года №582 [1] лежит рыночная или кадастровая стоимость земель.

Следовательно, при актуализации кадастровой стоимости земель должны быть актуализированы и базовые ставки арендной платы. В соответствии с полученными результатами были выявлены отдельные рассогласования с базовыми ставками арендной платы, принятыми в действующей Методике.

В результате возникла необходимость согласования базовых ставок арендной платы с результатами кадастровой оценки земель. Для решения этой задачи была разработана Методика, в основу которой были положены следующие принципы:

1) системности. Каждый показатель, участвующий в определении арендной платы, должен рассматриваться не изолированно, а в виде одного из элементов системы, формирующей потребительский спрос на земельные участки;

2) единства расчета арендной платы. Определение арендной платы для каждого вида функционального использования земельных участков должно осуществляться по одним и тем же ценообразующим показателям (их виду и числу), имеющим единые оценочные шкалы.

К основным ценообразующим факторам относятся: привлекательность местоположения для реализуемой функции; данные вторичного рынка недвижимости (цены продажи или аренды недвижимости соответствующего функционального назначения).

Привлекательность местоположения для реализуемой функции должна быть именно той величиной, которая предопределяет решения субъектов рынка недвижимости о совершении сделки, она должна быть достоверно измерима, а данные вторичного рынка недвижимости должны позволять на основе анализа имеющихся сделок по арендной плате за земельные участки и распределения в границах оцениваемой территории совокупности

ценообразующих факторов устанавливать влияние последних на повышение коммерческой привлекательности (потребительской ценности) земель;

3) сохранения ориентации на существующие виды функционального использования земельных участков. Изменения в существующем перечне видов функционального использования земельных участков должны быть минимальными и могут мотивироваться лишь тем, что в один тип землепользования по действующей типологии включены объекты, для которых в связи с развитием рынка наблюдаются существенные различия в цене аренды (или продажи);

4) установления арендной платы по существующему виду использования земель. В связи с тем, что арендная плата за землю зависит от способа использования земельного участка, она должна рассматриваться как часть дохода от земли с имеющимися улучшениями при существующем виде использования, осуществляемом наиболее рационально;

5) согласованности базовых ставок арендной платы с кадастровой стоимостью земель и предсказуемости их расчета.

Если кадастровая стоимость земель при оценке, выполненной в 2012 году, претерпела изменения, что подтверждается реальными рыночными данными, то базовые ставки арендной платы необходимо уточнить исходя из результатов кадастровой оценки, в противном случае их следует оставить без изменений.

Такой подход к актуализации Методики сохранит положительную тенденцию учета рыночных механизмов при начислении арендных платежей и даст возможность продуктивного обсуждения ее величины с заинтересованными представителями деловых кругов и их объединений, включая случаи, при которых возможен пересмотр размера арендной платы в одностороннем порядке по требованию арендодателя.

Данное требование относится и к выбору состава и значений коэффициентов, предназначенных для характеристик объектов, не учитываемых при построении модели массовой кадастровой оценки [2, 3];

б) учета многофункциональности использования территории. Расчет арендной платы в отличие от определения кадастровой стоимости земель необходимо ориентировать на многофункциональное использование земельных участков.

Этот принцип связан с тем, что действующая Методика определения кадастровой стоимости земель не в полном объеме учитывает особенности их функционального использования, что не отражает реальность сложившегося рынка земельных отношений и, как следствие, нарушает рыночные принципы управления земельными ресурсами;

7) качественного информационного обеспечения. Информация, используемая для актуализации действующей Методики определения арендной платы за земельные участки должна быть однозначна (недопустимость субъективной трактовки или двоякого толкования) и достоверна (учитывать изменения ценообразующих факторов и состояние земельного рынка).

Структурно-логическая схема разработанной методики актуализации базовых ставок арендной платы представлена на рисунке.



Рис.1. Структурная схема методики актуализации базовых ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности

Практическая реализация Методики актуализации базовых ставок арендной платы, созданной на вышеизложенных принципах, обеспечит максимальное поступление в бюджет города арендных платежей при соблюдении экономически справедливого баланса интересов собственника земельного участка и его арендатора, а также упростит и оптимизирует работу по определению арендной платы за земельные участки.

Внедрение актуализированной Методики в практику управления объектами недвижимости обеспечит снижение влияния субъективных факторов на формирование арендной платы и повысит объективность, оперативность и экономичность проведения расчетов.

В результате этого будет достигнуто максимальное поступление в бюджет муниципального образования арендных платежей и обеспечен экономически справедливый баланс интересов собственника земельного участка и его арендатора.

Литература

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 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. Баденко В.Л., Гарманов В.В., Осипов Г.К. Государственный земельный кадастр. – СПб.: Питер, 2003. – 320 с

3. Управление земельными ресурсами: Учеб. пособие / Богданов В. Л., Гарманов В. В., Зсядь- Волк В. В., Осипов Г. К. / Под ред. В. Л. Богданова, В. К. Константинова. – СПб.: Изд-во С.-Петербур. ун-та, 2010. – 173 с.

Ксения Владимировна Тихонова – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Ksenia Vladimirovna Tikhonova – Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika of environmental management and the inventory of the Rostov state construction university.

Исмет Исмаил Оглы Исмаилов – магистрант кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Ismet Ismail Ogly Ismailov – the undergraduate of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

Владислав Игоревич Шилякин - студент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

Vladislav Igorevich Shilyakin - the student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State Construction University chair.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162
