

doi 10.17072/1994-9960-2022-1-49-64
УДК 332.1:332.6, ББК 65.9+65.32
JEL Code Q15, R14, R52

© Лапин А.В., Митюшкина Е.Н., 2022



МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ОРГАНАМИ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ РЕГИОНА В АРЕНДУ БЕЗ ТОРГОВ

Александр Владимирович Лапин

ORCID ID: [0000-0002-6366-1215](https://orcid.org/0000-0002-6366-1215), Researcher ID: [AFT-0943-2022](https://orcid.org/AFT-0943-2022), e-mail: transecon@yandex.ru

Елена Николаевна Митюшкина

ORCID ID: [0000-0001-5750-3053](https://orcid.org/0000-0001-5750-3053), Researcher ID: [AFT-2248-2022](https://orcid.org/AFT-2248-2022), e-mail: elena2984103@yandex.ru

Пермский государственный национальный исследовательский университет
(Россия, 614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15)

В статье предложена методика расчета ставок арендной платы за находящиеся в государственной и муниципальной собственности земельные участки, предоставляемые в аренду без торгов. Применяемые в регионах аналогичные методики зачастую не имеют экономического обоснования используемых показателей и коэффициентов. Это становится основанием для оспаривания арендаторами начислений арендной платы и ведет к потерям доходов региональных и местных бюджетов. В ходе исследования проведен анализ оценочных характеристик земельных участков, влияющих на формирование их рыночной стоимости, моделирование доходности земельных участков по их оценочным характеристикам, определение и расчет экономически обоснованных ставок арендной платы, отражающих качественные и количественные параметры земельных участков. Разработана модель расчета арендной платы на основе оценки факторов рыночной стоимости земельных участков путем применения корректирующих коэффициентов K_1 и K_2 к величине кадастровой стоимости земельных участков. Коэффициент K_1 предлагается определять по видам разрешенного использования земельных участков путем соотношения доходности аналогичных участков, представленных на рынке, с «нормальной» доходностью, определяемой вложением в низкорисковые государственные ценные бумаги. Коэффициент K_2 отражает соотношение доходности вида деятельности арендатора, оцененной по показателю среднеотраслевой рентабельности продаж, с ключевой ставкой Центрального банка Российской Федерации. Методика отвечает принципам определения арендной платы, закрепленным в законодательстве Российской Федерации. Проведена апробация предложенной методики путем сопоставления фактических и расчетных поступлений арендной платы в бюджет Пермского края за 2020 г. Применение предложенной методики позволит увеличить доходы региональных и местных бюджетов, обеспечивая баланс общественных и частных интересов.

Ключевые слова: использование земель, земли государственной собственности, земли муниципальной собственности, арендная плата за землю, расчет арендной платы, сдача в аренду без торгов

Для цитирования:

Лапин А.В., Митюшкина Е.Н. Методика расчета платы за земельные участки, предоставляемые органами публичной власти региона в аренду без торгов // Вестник Пермского университета. Сер. «Экономика». 2022. Том 17. № 1. С. 49–64. doi: 10.17072/1994-9960-2022-1-49-64

RENTAL RATE CALCULATION METHODOLOGY FOR NO-BID RENT LAND PLOTS PROVIDED BY REGIONAL PUBLIC AUTHORITIES

Aleksandr Vladimirovich Lapin

ORCID ID: [0000-0002-6366-1215](https://orcid.org/0000-0002-6366-1215), Researcher ID: [AFT-0943-2022](https://orcid.org/AFT-0943-2022), e-mail: transecon@yandex.ru

Elena Nikolaevna Mityushkina

ORCID ID: [0000-0001-5750-3053](https://orcid.org/0000-0001-5750-3053), Researcher ID: [AFT-2248-2022](https://orcid.org/AFT-2248-2022), e-mail: elena2984103@yandex.ru

Perm State University (15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia)

The article describes a methodology for calculating rental rates for state- and municipal-owned land plots available for no-bid rent. Similar methodologies applied in the regions tend to lack any economic estimates of the involved indicators and coefficients. This is the reason to dispute the rental calculations by the land tenants and to lose the income for the regional and local budgets. The paper analyzes the evaluative characteristics of the land plots which affect their market price, models the profitability of the land plot by their evaluative characteristics, defines and calculates the economically feasible rental rates which reflect the parameters of the land plots both qualitatively and quantitatively. The model for calculating a rental rate was derived from the factors of the land plots' market price with K1 and K2 adjustment factors to the cadastral price of the land plots. K1 factor is defined by the type of the allowed usage of a land plot with regard to the correlation between the profitability of similar plots in the market and standard profitability defined by the investment into low risk public securities. K2 factor reflects the correlation between the profitability of the tenant's business activity estimated by industry average return of sales and the key rate of the Central Bank of Russia. The methodology complies with the principles of rent calculation determined by the legislation of the Russian Federation. The proposed methodology was tested by comparing the actual and calculated rental payments to the budget of Perm Krai in 2020. Implementation of the proposed methodology is likely to increase the incomes of regional and local budgets and maintain the balance of public and private interests.

Keywords: land use, state-owned land, municipal-owned land, land rent, rent calculation, no-bid rent

For citation:

Lapin A.V., Mityushkina E.N. Rental rate calculation methodology for no-bid rent land plots provided by regional public authorities. *Perm University Herald. Economy*, 2022, vol. 17, no. 1, pp. 49–64. doi: 10.17072/1994-9960-2022-1-49-64

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях важная задача бюджетно-налоговой политики государства – обеспечение формирования доходов бюджетов, в том числе на уровне отдельных регионов и муниципальных образований. Земельные ресурсы как объекты государственной и муниципальной собственности сохраняют высокий потенциал увеличения доходности при распоряжении и управлении ими. Одним из элементов системы регулирования в данной сфере должна стать научно обоснованная методика расчета арендной платы за землю.

Необходимость изменения порядка расчета ставок арендной платы, применяемого во многих регионах, обусловлена следующими факторами:

– сложилась судебная практика по признанию недействующими отдельных положений нормативных правовых актов российских регионов, устанавливающих порядок определения арендной платы, ввиду их несоответствия принципу экономической обоснованности, утвержденному Постановлением 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» (далее – Постановление Правительства РФ № 582);

– неактуальные способы отражения видов разрешенного использования (далее – ВРИ) земельных участков и видов деятельности арендаторов в применяемой методике расчета арендной платы ограничивают возможности применения платы за землю в качестве инструмента регулирования (в том числе стимулирования) экономической активности субъектов хозяйственной деятельности в регионе;

– поступления от арендной платы за землю являются стабильным источником доходов бюджета региона и бюджетов муниципальных образований.

Цель исследования – разработка экономически обоснованной методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности региона, муниципальной собственности, и земельные участки, которые предоставлены в аренду без торгов и государственная собственность на которые не разграничена.

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА УСТАНОВЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РЕГИОНАХ

Правовое регулирование установления арендной платы за земельные участки в государственной собственности, муниципальной собственности и участки, которые предоставлены в аренду без торгов и государственная собственность на которые не разграничена, на федеральном уровне осуществляется на основе Земельного кодекса Российской Федерации (в частности, ст. 39.6, 39.7) (далее – ЗК РФ), ряда других федеральных законов¹ и Постановления Правительства РФ № 582.

В общем случае, когда отсутствует специальное правовое регулирование на федеральном уровне, порядок расчета арендной платы при предоставлении земельных участков без торгов регламентируется: для земель

федеральной государственной собственности – Правительством РФ, для земель в собственности субъектов РФ и земель, собственность на которые не разграничена, – органами власти региона, для земель муниципальной собственности – органами местного самоуправления². В то же время федеральным законодательством в отдельных случаях предусмотрены ограничения суммы арендной платы за землю³.

Большинство авторов сходятся во мнении, что основой расчета арендной платы является стоимость земли. Определению факторов стоимости земельных участков посвящены работы исследователей из разных стран: *A. Wineman, T. Jayne* [1], *M.K. Awasthi* [2]. При этом альтернативой подхода, основанного на дисконтировании будущих доходов [3], стал подход, предполагающий выявление более широкого круга факторов, влияющих на стоимость, на основе эконометрических методов, представленный, например, в статье *R. Sardaro, P. La Sala, L. Roselli* [4].

В исследовании [5] отмечается необходимость при определении стоимости земли принимать в расчет потенциальные доходы земельного участка, в [6] отмечается необходимость учитывать альтернативные варианты инвестирования.

Большое внимание в современных исследованиях уделяется повышению релевантности и точности данных для определения кадастровой стоимости: *D. Vasilieva, A. Vlasov, V. Parsova, G. Khasaev* [7], *A. Cienciala, K. Sobolewska-Mikulska, S. Sobura* [8], *A. Tezcan, K. Büyüktaş, Ş.T. Akkaya Aslan* [9].

Вопросам экономического обоснования расчета арендной платы за землю также посвящен ряд работ. В статьях *Д.С. Валиева* [10], *М.А. Зельдина, С.В. Грибовского, Н.П. Барина* [11–13], *В.В. Гарманова, В.В. Терлеева* [14] разрабатывается общий подход к определению размера арендной платы. В частности, в статье *В.В. Гарманова, В.В. Терлеева* [14] изложены основные теоретико-методологические положения формирования и исчисления арендной платы за землю. В работе

¹ *Статья 3* Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 137-ФЗ (далее – Федеральный закон № 137); ч. 5.1 ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 28.06.2021) (далее – Федеральный закон № 101).

² *Часть 3* ст. 39.7 ЗК РФ.

³ *Федеральный закон № 137* (ст. 3); *Федеральный закон № 101* (ч. 5.1 ст. 10).

Д.С. Валиева [10] факторами арендной платы названы рыночная стоимость земельного участка, доход от земельного участка, срок аренды. В статьях М.А. Зельдина, С.В. Грибовского и Н.П. Барина [11], Н.П. Барина [12], Н.П. Барина и М.М. Русанова [13] предложена формула расчета, в которой дополнительно к перечисленным факторам выделяется параметр «среднегодовой долгосрочный темп роста стоимости земли».

Определению арендной платы по землям в государственной собственности посвящены, например, работы И.А. Астраханцевой [15], В.Э. Балтина [16], Е.Г. Топал [17], Р.А. Самсонова, С.Н. Бочарова, В.В. Мищенко, М.Ю. Кобрина [18]. В указанных работах предлагаются решения проблемы экономического обоснования дифференциации арендной ставки при предоставлении земельных участков в аренду без торгов, т. е. в ситуации, когда ставка аренды не может быть установлена на рынке. Во всех случаях предлагается набор корректирующих коэффициентов к величине кадастровой стоимости земельного участка.

И.А. Астраханцевой [15] предложено учитывать такие параметры, как влияние результата предпринимательской деятельности на доходную часть бюджета района, негативное воздействие на состояние земельного участка, влияние на формирование социальной привлекательности района. Предлагаемое использование экспертных оценок при обосновании коэффициентов не обеспечивает объективности и делает методику трудноприменимой.

В.Э. Балтин [16] предлагает использовать при расчете арендной платы индекс деловой конъюнктуры (формируемый на основе таких показателей, как среднемесячная начисленная заработная плата и инвестиции в основной капитал на душу населения), показатель рентабельности продаж по видам экономической деятельности, коэффициент прогнозной инфляции.

В работе Е.Г. Топал [17] предлагается использовать следующие коэффициенты: коэффициент вида деятельности организаций, значения которого обусловлены темпами инфляции по видам деятельности; коэффициент, сглаживающий случайные колебания кадастровой стоимости в группах земельных участ-

ков, сформированных по виду разрешенного использования.

В исследовании Р.А. Самсонова, С.Н. Бочарова, В.В. Мищенко, М.Ю. Кобрина [18] предложена авторская методика расчета арендной платы за землю, учитывающая ВРИ земельных участков и категории пользователей, представлены результаты ее апробации на данных Первомайского района Алтайского края. Предлагается к применению, в частности, коэффициент K , формируемый под влиянием индекса инфляции для аренды земельного участка и обусловленный ВРИ, а также коэффициент категории пользователей K_1 для учета предпочтений и льгот, зависящий от ставки земельного налога и дифференцированный только для двух видов экономической деятельности.

В статье Н.В. Ершовой, Е.Ю. Колбневой [19] проанализирована методика расчета арендной платы Курской области, предложены методы прогнозирования арендной платы.

В работах Т.В. Максимовой, А.В. Дубыниной, К.С. Хлестовой [20], А.В. Дубыниной, И. Кетовой, К.С. Хлестовой, Т.В. Максимовой [21], В.А. Махт, О.А. Карповой, Л.Ф. Ткачевой [22], В.Н. Бердниковой [23], Н.М. Льюлькиной, Т.В. Учининной, Ю.О. Толстых, Ю.В. Кваша [24], В.В. Курченкова, О.В. Фетисовой, О.С. Макаренко [25] не предлагается собственная методика, а рассматриваются действующие подходы и методики, приводятся критические замечания к ним.

Порядок расчета ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности региона, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемые без торгов, установлен региональными нормативно-правовыми актами⁴. В Пермском

⁴ *Постановление* правительства Республики Башкортостан от 22.12.2009 № 480 «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан, и земли, государственная собственность на которые не разграничена»; *Постановление* правительства Кировской области от 20.09.2019 № 483-П «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы, условий и сроков внесения арендной платы за предоставленные в аренду без торгов земельные участки, находящиеся в государственной собственности Кировской области, и земельные участки, государственная

крае и граничащих с ним регионах используется несколько подходов к установлению ставок арендной платы:

1) формула расчета арендной ставки (арендной платы), отражающая влияние различных факторов на величину арендной ставки;

2) введение дифференцированных арендных ставок в процентах к кадастровой стоимости земли или привязка арендных ставок к величине земельного налога;

3) установление фиксированной арендной ставки в рублях на единицу площади без обоснования величины арендной ставки.

В некоторых регионах указанные подходы применяются в различных комбинациях, в других субъектах РФ используется строго один подход (табл. 1). Например, в Свердловской области применяется только подход на основе формулы, в Республике Коми – на основе установления процента от кадастровой стоимости.

собственность на которые не разграничена, на территории Кировской области»; Закон Пермского края от 07.04.2010 № 604-ПК «О порядках определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Пермского края, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов, а также размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»; Постановление правительства Республики Коми от 01.03.2015 № 90 «О Порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Коми, и земельные участки на территории Республики Коми, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (ред. от 23.03.2021); Постановление правительства Свердловской области от 20.02.2020 № 2-ПП «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Свердловской области, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, расположенные на территории Свердловской области и предоставленные в аренду без торгов» (ред. от 11.06.2020); Постановление правительства Удмуртской Республики от 06.11.2007 № 172 «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Удмуртской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» (ред. от 25.02.2020).

Таблица 1. Подходы к установлению арендной платы за землю в Пермском крае и граничащих с Пермским краем регионах

Table 1. Approaches to rental rates in Perm Krai and its bordering regions

Регион	Подход		
	1	2	3
	Формула	Процент от КС*	Фикс. ставка в рублях
Республика Башкортостан	Да	Да	Нет
Кировская область	Нет	Да	Нет
Республика Коми	Да	Да	Да
Пермский край	Да	Да	Нет
Свердловская область	Да	Нет	Нет
Удмуртская Республика	Да	Нет	Да**

Источник: составлено авторами (= compiled by the authors).

* КС – кадастровая стоимость.

** Для договоров аренды земельных участков под нестационарными объектами торговли, бытового обслуживания населения, общественного питания, заключенных до 01.03.2015.

Применяемые в регионах формулы расчета арендной платы содержат разные факторные показатели. Во всех рассматриваемых в настоящем исследовании регионах базовой величиной для расчета арендной платы служит кадастровая стоимость земельного участка (в действующей методике в Пермском крае – опосредованно через ставку земельного налога). Региональные методики расчета арендной платы также учитывают категорию земель, ВРИ земельного участка, направления деятельности арендатора, фактическое использование арендатором земельного участка, назначение объектов недвижимости, расположенных на арендуемом участке, темпы инфляции (табл. 2).

В отдельных регионах факторы формирования арендной платы учитываются при ее исчислении на основе второго и третьего подходов (без использования формулы расчета), в остальных регионах сама кадастровая стоимость как элемент формулы расчета содержит в себе оценку влияния по крайней мере части рассматриваемых факторов.

Таблица 2. Факторы арендной платы, учтенные в формуле расчета в виде отдельной переменной в Пермском крае и граничащих с Пермским краем регионах

Table 2. Rent factors taken into account in the formula as a separate variable in Perm Krai and its bordering regions

Фактор арендной платы	Регион				
	Республика Башкортостан	Республика Коми	Пермский край	Свердловская область	Удмуртская Республика
Категория земель	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
ВРИ земельного участка	Нет	Нет	Да, частично	Нет	Нет
Направление деятельности арендатора	Нет	Да	Да	Нет	Да
Фактическое использование арендатором земельного участка	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Назначение объектов недвижимости, расположенных на арендуемом земельном участке	Нет	Нет	Да, частично	Нет	Нет
Темп инфляции	Нет	Да	Да	Да	Нет

Источник: составлено авторами (= compiled by the authors).

Вид разрешенного использования земельного участка в сравниваемых регионах также не рассматривается как фактор установления арендной платы (за исключением Пермского края). Принято считать, что ВРИ земельного участка учтен при определении его кадастровой стоимости. Однако на практике фактические изменения, связанные с ВРИ земельного участка, не всегда находят отражение в кадастровой стоимости. Кроме того, значения кадастровой стоимости пересматриваются с низкой периодичностью.

Направления (виды) деятельности арендаторов учитываются в методиках ряда соседних с Пермским краем регионов и в методике Пермского края, однако применяемые коэффициенты не всегда экономически обоснованы.

Назначение объектов недвижимости, расположенных на арендуемом земельном участке, среди сравниваемых регионов в настоящее время учтено только в действующей методике Пермского края. Такой подход, по нашему мнению, избыточно усложняет методику расчета. Применение вида деятельности арендаторов достаточно для дифференциации ставок арендной платы.

Темпы инфляции учтены методиками расчета арендной платы всех рассматриваемых регионов, кроме Удмуртской Республики. Применение индексации арендной платы

за землю в соответствии с темпами инфляции нельзя признать обоснованным. Темп инфляции отражает динамику средних (как правило, потребительских) цен, что не дает оснований применять его к стоимости земли. Более того, применение в методике коэффициента доходности ВРИ земельных участков с периодическим пересмотром обеспечивает индексацию арендной платы при улучшении рыночной конъюнктуры, адекватно отражая изменение доходности земли.

МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Для выявления факторов рыночной стоимости земельных участков использован метод корреляционно-регрессионного анализа. В качестве зависимой переменной был рассмотрен логарифм цены 100 м² (одной сотки) земельного участка ($\ln Y$). В качестве объясняющих переменных использованы характеристики земельных участков (табл. 3).

Источником данных послужили сайты продажи объектов недвижимости – Avito и ЦИАН⁵. Для проведения исследования была сформирована база данных, включающая 4315 объектов в Пермском крае.

⁵ Avito. URL: <https://www.avito.ru> (дата обращения: 03.09.2021); ЦИАН. URL: <https://perm.cian.ru> (дата обращения: 03.09.2021).

Таблица 3. Объясняющие переменные для моделирования факторов рыночной стоимости земельных участков

Table 3. Explanatory variables to simulate the factors of the market value of land plots

Объясняющая переменная	Обозначение	Значение переменной
Площадь ЗУ, соток	X1	–
Вид разрешенного использования	X2	1 – ИЖС 2 – ЛПХ 3 – садоводство 4 – многоэтажное строительство 5 – с/х производство 6 – промышленное производство 7 – объекты коммерческого назначения 8 – придорожный сервис 9 – рекреация
Качество подъездных путей	X3	0 – отсутствуют 1 – есть подъездные пути
Расположение относительно автомагистралей	X4	0 – отсутствуют или неприменимо 1 – есть рядом
Наличие газоснабжения	X5	0 – отсутствие 1 – наличие
Наличие на ЗУ электричества	X6	0 – отсутствие 1 – наличие
Водоснабжение	X7	0 – отсутствие 1 – наличие
Улучшения	X8	0 – отсутствие 1 – наличие
Наличие водоема	X9	0 – отсутствие 1 – наличие
Расстояние до Перми, км	X10	–
Расстояние до муниципального центра, км	X11	–

Примечание. Сокращения, используемые здесь и далее в таблицах: ЗУ – земельный участок; ИЖС – индивидуальное жилищное строительство; ЛПХ – личное подсобное хозяйство; с/х производство – сельскохозяйственное производство.

Муниципальные образования в зависимости от их социально-экономического положения методом *k*-средних объединены в пять кластеров. Построение факторных моделей проводилось по каждому из пяти кластеров муниципальных образований и в разрезе трех категорий земельных участков: 1) земли насе-

ленных пунктов; 2) земли сельскохозяйственного назначения; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (далее – земли промышленности). В результате было построено пятнадцать моделей. Регрессии сформированы методом наименьших квадратов. Получены следующие основные результаты моделирования: состав значимых факторов в построенных моделях отличается, при этом в большинстве моделей (11 из 15) остается значимым фактор вида разрешенного использования (X2) земельного участка.

Варьирование значимости остальных факторов от модели к модели можно объяснить, на наш взгляд, разницей в потенциальной доходности земельных участков, обусловленной тем видом экономической деятельности, которую предполагается осуществлять на них после покупки.

Факторы формирования кадастровой стоимости отличаются по категориям земель (причем они различны даже для земель сельских и городских населенных пунктов) и включают от полутора до двух десятков характеристик, основные из которых полностью повторяют характеристики, приведенные в табл. 3, или аналогичны им.

Факторы формирования кадастровой стоимости земельных участков в целом соответствуют факторам формирования их рыночной стоимости. Кадастровая стоимость для абсолютного большинства участков в Пермском крае отклоняется от рыночной в допустимых пределах, что объясняется конъюнктурными колебаниями рыночных цен⁶. Для экономического обоснования арендной платы за земельные участки целесообразно учесть в расчете

⁶ Об этом свидетельствует, в частности, практика оспаривания кадастровой стоимости в Пермском крае: по всем обращениям в совокупности кадастровая стоимость земельных участков снижена на 20% – со 128,7 млн руб. до 101,5 млн руб., т. е. в пределах отклонений, допустимых при рыночном ценообразовании. *Источник:* Ежегодный доклад Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Пермском крае за 2020 г. URL: http://ombudsmanbiz59.ru/wp-content/uploads/2021/03/Doklad_new.pdf (дата обращения: 06.09.2021).

вид разрешенного использования земельного участка и вид экономической деятельности арендатора как ключевые факторы доходности земельных участков при сдаче их в аренду.

ПРЕДЛАГАЕМАЯ МЕТОДИКА РАСЧЕТА СТАВКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

По результатам анализа научных публикаций и практики нормативно-правового регулирования арендной платы за землю в регионах расчет арендной платы за земельные участки, предоставленные в аренду без торгов на территории Пермского края, предлагается осуществлять по формуле

$$АП = КС \times K_6 \times K1 \times K2, \quad (1)$$

где АП – размер арендной платы в год, руб.; КС – кадастровая стоимость земельного участка, руб.; K_6 – базовый коэффициент; K1 – коэффициент доходности земельного участка; K2 – коэффициент вида деятельности арендатора.

Кадастровая стоимость земельного участка (КС) определяется в ходе государственной кадастровой оценки один раз в четыре года⁷ и утверждается нормативным правовым актом органа исполнительной власти региона, осуществляющего регулирование земельных отношений.

Показатель «Базовый коэффициент» (K_6) устанавливается равным максимальной ставке земельного налога (ст. 394 Налогового кодекса Российской Федерации, далее – НК РФ)⁸:

1) 0,3% – для земельных участков:

– из земель сельскохозяйственного назначения или земель в населенных пунктах в составе зон сельскохозяйственного использования, применяемых по назначению,

– занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства, с указанными в НК РФ исключениями,

– неиспользуемых в предпринимательской деятельности, приобретенных (предо-

ставленных) для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества, а также земельных участков общего назначения,

– ограниченных в обороте, предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;

2) 1,5% – для прочих земельных участков.

Коэффициент доходности земельных участков (K1) рассчитывается на основе данных о ВРИ земельного участка по формуле

$$K1 = Д / Ст, \quad (2)$$

где K1 – коэффициент доходности земельных участков; Д – доходность земельных участков, определяемая отношением годовой арендной платы по группе земельных участков к кадастровой стоимости группы земельных участков, умноженным на 100%. Группа земельных участков формируется по каждому ВРИ земельных участков на основе данных о публичных торгах в регионе с официального сайта *torgi.gov.ru*⁹ за календарный год, предшествующий году проведения расчета; Ст – безрисковая ставка, определяемая как среднее значение процентной ставки кривой бескупонной доходности государственных облигаций (процентов годовых) за 1–3 года включительно ежедневно в течение последнего календарного года, публикуемое на официальном сайте Центрального банка России¹⁰.

Безрисковая ставка за 2020 г. составила 5,0% годовых. Значения коэффициента K1 и доходности земельных участков за 2020 г. приведены в табл. 4.

Таким образом, коэффициент K1 характеризует превышение доходности участков с таким ВРИ по результатам рыночных сделок над «нормальной» доходностью (безрисковой ставкой), оценивая ренту, которую получают собственники земельных участков, предоставляющие их на рыночных условиях. Государство (муниципалитет), будучи собственником земли, также вправе получать аналогичную ренту по участкам, которые оно предоставляет без проведения конкурсных процедур.

⁷ Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (ред. от 11.06.2021) (далее – Федеральный закон № 237).

⁸ Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 02.07.2021).

⁹ Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов. URL: <https://torgi.gov.ru> (дата обращения: 03.09.2021).

¹⁰ Официальный сайт Центрального банка России. URL: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 03.09.2021).

Таблица 4. Медианное значение доходности земельных участков в Пермском крае по видам разрешенного использования в 2020 г. и коэффициент К1

Table 4. Median yield of land plots in Perm Krai by types of permitted use in 2020 and K1 index

Код ВРИ	ВРИ земельного участка	Медианное значение доходности, %	К1
1.0	Сельскохозяйственное использование	3,64	0,728
2.0	Жилая застройка, кроме ИЖС, ЛПХ и обслуживания жилой застройки	10,30	2,060
3.0	Общественное использование объектов капитального строительства	7,90	1,580
4.0	Предпринимательство, кроме торговых центров, рынков и магазинов	10,54	2,108
5.0	Отдых (рекреация)	8,78	1,756
6.0	Производственная деятельность	6,44	1,288
7.0	Транспорт	5,29	1,058
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	н/д	–
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	8,42	1,684
10.0	Использование лесов	11,89	2,378
11.0	Водные объекты	1,17	0,234
12.0	Земельные участки общего пользования	10,16	2,032
13.0	Земельные участки общего назначения	10,66	2,132

Источник: составлено авторами (= compiled by the authors).

Примечания:

1) медианное значение рассчитано на основе базы данных публичных торгов государственным имуществом *torgi.gov.ru*;

2) значения коэффициента К1 рассчитаны авторами;

3) для ВРИ 8.0 «Обеспечение обороны и безопасности» нет данных о торгах, ставка арендной платы устанавливается по п. 4 ст. 39.7 ЗК РФ.

Обоснование использования в качестве безрисковой ставки показателя доходности по государственным ценным бумагам предложено в ряде работ, в том числе в научных публикациях по обоснованию расчета арендной платы, например в статье Н.П. Барина

[12]. Соотнесение в формуле с безрисковой ставкой делает показатель доходности земельных участков чувствительным к целой группе факторов: макроэкономической конъюнктуре и конъюнктуре рынка земельных ресурсов, в том числе изменению цен на рынке земли. Именно поэтому дополнительный учет фактора инфляции отдельным коэффициентом представляется избыточным.

Значения коэффициента К1 вводятся в действие (изменяются) правовым актом органа исполнительной власти региона, осуществляющего регулирование земельных отношений, одновременно с изменением кадастровой стоимости.

Показатель «Коэффициент деятельности арендатора» (К2) рассчитывается по формуле

$$K2 = P / \text{КлСт}, \quad (3)$$

где К2 – коэффициент вида деятельности арендатора; Р – рентабельность продаж по виду деятельности, соответствующему виду деятельности арендатора по ОКВЭД 2 на основе данных официального сайта Федеральной налоговой службы¹¹ по Пермскому краю для всех организаций за три календарных года, предшествующих году проведения расчета; КлСт – ключевая ставка, определяемая как среднее хронологическое взвешенное ключевой ставки в течение трех последних календарных лет, публикуемой на официальном сайте Центрального банка России¹².

Аналогично коэффициенту К1 коэффициент вида деятельности арендатора (К2) оценивает превышение среднеотраслевой доходности в регионе по виду экономической деятельности (т. е. нормальной доходности) над ключевой ставкой. С учетом предположения, что частично это превышение обеспечено таким производственным ресурсом (фактором производства), как земля, представляется обоснованным перераспределение части дохода предпринимателя собственнику земли через арендную плату.

¹¹ Налоговый калькулятор по расчету налоговой нагрузки для организаций на общем режиме налогообложения // Официальный сайт Федеральной налоговой службы России. Раздел «Прозрачный бизнес». URL: <https://pb.nalog.ru/calculator.html> (дата обращения: 03.09.2021).

¹² Официальный сайт Центрального банка России. URL: <https://cbr.ru> (дата обращения: 03.09.2021).

Таблица 5. Рентабельность проданных товаров, работ, услуг по видам экономической деятельности в Пермском крае в 2018–2020 гг. и значения коэффициента К2 (%)

Table 5. Profitability of goods sold, works and services by type of economic activity in Perm Krai in 2018–2020 and the values of K2 index (percentage)

Класс	Вид экономической деятельности по ОКВЭД 2	2018	2019	2020	Среднее значение за 2018–2020 гг.	К2
1–3	Раздел А. Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	20,2	18,6	22,9	20,6	3,11
5–9	Раздел В. Добыча полезных ископаемых	33,6	29,6	23,0	28,7	4,34
10–33	Раздел С. Обрабатывающие производства	12,8	12,1	12,2	12,4	1,87
35	Раздел Д. Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	8,8	9,2	8,4	8,8	1,33
36–39	Раздел Е. Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	4,5	2,8	3,2	3,5	0,53
41–43	Раздел Ф. Строительство	6,1	7,0	8,1	7,1	1,07
45–47	Раздел Г. Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	7,3	6,4	5,1	6,3	0,95
49–53	Раздел Н. Транспортировка и хранение	8,8	8,7	3,4	7,0	1,05
55–56	Раздел И. Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	7,1	5,9	Отр.	6,5	0,98
58–63	Раздел Ж. Деятельность в области информации и связи	14,6	16,0	12,8	14,5	2,19
64–66	Раздел К. Деятельность финансовая и страховая	11,2	11,8	34,7	19,2	2,91
68	Раздел Л. Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	15,9	13,7	24,3	18,0	2,72
69–75	Раздел М. Научные исследования и разработки	10,3	10,4	8,5	9,7	1,47
77–82	Раздел Н. Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	5,5	9,2	6,5	7,0	1,07
84	Раздел О. Государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	2,4	15,2	19,3	12,3	1,86
85	Раздел Р. Образование	4,2	6,7	9,5	6,8	1,03
86–88	Раздел Q. Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	10,4	9,8	9,9	10,0	1,52
90–93	Раздел Р. Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	1,7	Отр.	7,8	4,8	0,72
94–96	Раздел S. Предоставление прочих видов услуг	7,9	6,1	6,3	6,8	1,02

Источник: составлено авторами (= compiled by the authors).

Примечания:

- 1) коэффициент К2 рассчитан авторами; отр. – отрицательное значение;
- 2) представлен сокращенный вариант таблицы с детализацией по разделам ОКВЭД; для практического применения целесообразно детализировать расчеты по классам ОКВЭД.

Использование для К2 ключевой ставки ЦБ РФ, а не показателя безрисковой доходности, как для коэффициента К1, продиктовано тем, что безрисковая ставка складывается на финансовом рынке, т. е. является объективным показателем, а ключевая ставка отражает отношение денежных властей к уровню доходности финансовых активов, т. е. показывает видение нормальной доходности со стороны регулятора – Центрального банка. Последнее, на наш взгляд, более применимо к доходности

экономической деятельности. Таким образом, можно говорить, что коэффициенты К1 и К2 обеспечивают собственнику земли получение разных видов дифференциальной ренты.

Среднее хронологическое взвешенное ключевой ставки за 2018–2020 гг. составило 6,61%. Значения коэффициента К2 и доходности по видам экономической деятельности арендаторов за 2018–2020 гг. приведены в табл. 5. Для арендаторов – физических лиц коэффициент К2 принимается равным единице.

Значения коэффициента K_2 вводятся в действие (изменяются) нормативным правовым актом органа исполнительной власти региона, регулирующего земельные отношения, одновременно с изменением кадастровой стоимости.

Данную методику расчета целесообразно использовать и для земель муниципальной собственности, предоставляемых в аренду без проведения конкурсных процедур. Вместе с тем для учета особенностей условий хозяйственной деятельности в муниципалитетах, сложившейся практики нормативно-правового регулирования арендной платы в отдельных муниципальных образованиях базовый коэффициент (K_6) может дифференцироваться органами местного самоуправления по ВРИ земельных участков и устанавливаться ниже максимальных значений, предусмотренных ст. 394 НК РФ.

Пример расчета

Исходные данные:

- базовый коэффициент – 0,003 (земли сельскохозяйственного назначения);
- кадастровая стоимость определена в размере 14 349 372,06 руб.;
- для ВРИ 1.0 (сельскохозяйственное использование) доходность (медианное значение) составляет 3,64%;
- вид деятельности арендатора – 01.47 (разведение сельскохозяйственной птицы);
- рентабельность продаж для класса 1 составляет 17,5%;
- среднее хронологическое взвешенное ключевой ставки за 2018–2020 гг. – 6,61%;
- безрисковая ставка за 2020 г. – 5,0% годовых.

Расчет

$$K_1 = 3,64 / 5 = 0,728; K_2 = 17,5 / 6,61 = 2,65.$$

Арендная плата по формуле (1):

$$14\,349\,372,06 \times 0,003 \times 0,728 \times 2,65 = 83\,048,43 \text{ руб. в год.}$$

АНАЛИЗ СООТВЕТСТВИЯ ПРЕДЛАГАЕМОЙ МЕТОДИКИ ТРЕБОВАНИЯМ РОССИЙСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Ключевым требованием к методике расчета арендной платы является экономическая обоснованность таких расчетов и соответствие иным принципам, установленным Постановлением Правитель-

ства РФ № 582. Рассмотрим реализацию данных принципов в предлагаемой методике расчета арендной платы.

1. Принцип экономической обоснованности призван обеспечить баланс интересов обеих сторон договора аренды земельного участка, в частности через установление такой величины арендной платы, которая обусловлена действием объективных экономических факторов.

Реализация данного принципа предполагает, что арендатор должен иметь возможность получать среднюю для отрасли его деятельности норму прибыли. Для целей экономического обоснования арендной платы был проведен анализ доходности земельных участков и анализ среднеотраслевой доходности. Анализ доходности земельных участков проведен в разрезе ВРИ земельных участков согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (ред. от 30.07.2021).

Для целей методики установления арендной платы под доходностью (коэффициент капитализации) принимается соотношение арендной платы за землю за год и среднегодовой кадастровой стоимости земельного участка. Для расчета показателя были использованы данные о публичных торгах по продаже права аренды, где предметом торга выступала ежегодная арендная плата. Общая выборка составила более 800 лотов, основная часть предложений отобрана по различным муниципальным образованиям Пермского края. Результаты расчетов среднего значения по доходности земельных участков в разрезе сегментов представлены в табл. 3. Среднее (медианное) значение доходности используется для вычисления коэффициента K_1 , который применяется для расчета арендной платы.

Анализ среднеотраслевой рентабельности позволяет учесть фактор прибыльности деятельности самого арендатора. Для анализа рентабельности были использованы данные о рентабельности проданных товаров, ежегодно публикуемые Федеральной налоговой службой. Среднее арифметическое значение рентабельности используется для вычисления коэффициента K_2 , который применяется для расчета арендной платы.

2. Принцип предсказуемости расчета арендной платы предполагает сохранение разумной стабильности правил исчисления размера оплаты и прозрачность условий (обстоятельств) пересмотра арендной платы.

Данные положения закреплены в нормах гражданского законодательства России, в частности в ст. 4, 10, 422, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (добросовестность участников гражданского оборота, обязательность требований закона, принятого после заключения договора, недопустимость частого изменения платы по договору).

Указанные положения законодательства реализуются в рамках договорных отношений, возникающих при заключении договора аренды земли. Недопустимость частого изменения платы по договору определяется механизмом расчета ставки арендной платы, которая непосредственно связана с процедурой государственной кадастровой оценки. Она будет проводиться через 4 года после года последней оценки.

Для реализации принципа № 2 алгоритм расчета величины арендной платы включает в себя формулу и методику определения каждой составляющей данной формулы. Механизм расчета размера арендной платы состоит в применении коэффициентов в величине кадастровой стоимости.

3. Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы. Данный принцип реализуется через возможность любому арендатору самостоятельно рассчитать величину арендной платы, поскольку базовым значением для проведения вычислений является кадастровая стоимость. Сведения о ее величине для каждого земельного участка находятся в свободном доступе. Это позволяет любому заинтересованному лицу без дополнительных затрат на поиск информации и в короткие сроки самостоятельно произвести и (или) проверить расчет арендной платы. Коэффициенты, применяемые к кадастровой стоимости, являются постоянными, уже рассчитанными величинами. Расчет коэффициентов произведен на открытой, публичной информации с использованием классификаций, утвержденных на федеральном уровне: для коэффициента K1 – классификатор ВРИ земельных участков, для коэффициента K2 –

общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД 2). В расчетах обоих коэффициентов также применяются значения финансовых индикаторов: для коэффициента K1 – доходность по бескупонным облигациям федерального займа, информация по которым публикуется на сайте Центрального банка России. Для коэффициента K2 – средневзвешенное значение ключевой ставки, данные по которой также публикуются на официальном сайте Центробанка.

4. Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев при переоформлении ими прав на земельные участки. Рекомендуется включить в региональное законодательство и в акты органов местного самоуправления норму, в соответствии с которой при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком арендная плата не превысит двукратную ставку земельного налога.

5. Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности. Перечень таких видов деятельности приведен в Письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.01.2011 № Д23-62 «О применении принципа поддержки социально значимых видов деятельности при определении арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности».

Рекомендуется при установлении арендной платы ограничить ее размер для лиц, осуществляющих социально значимую деятельность, величиной земельного налога. Целесообразно установить, что арендная плата за земельные участки для лиц, освобожденных от уплаты земельного налога по ст. 388, 389 НК РФ, может быть определена ниже ставки земельного налога.

6. Принцип запрета необоснованных предпочтений предполагает, что разные ставки арендной платы не могут быть установлены лицам, осуществляющим одинаковые виды деятельности, или лицам, которым участок предоставлен по одному и тому же основанию.

В методике расчета арендной платы не используются какие-либо дискриминационные условия в отношении арендаторов земельных

участков в зависимости от организационно-правовой формы арендаторов, масштабов их деятельности и других характеристик и факторов, не имеющих экономического значения.

7. Принцип учета наличия предусмотренных российским законодательством ограничений права на приобретение в собственность земельного участка, занимаемого зданием, сооружением, собственником этого здания, сооружения предполагает, что для определения арендной платы в таком случае необходимо исходить из величины земельного налога для аналогичного участка, занятого зданием (сооружением), но не имеющего указанных ограничений права. Целесообразно предусмотреть положения данного принципа в виде императивной нормы в региональном и местном законодательстве.

РЕЗУЛЬТАТЫ АПРОБАЦИИ МЕТОДИКИ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

С целью апробации разработанной методики проведен модельный расчет арендной платы на данных о заключенных договорах аренды земельных участков, находящихся в собственности Пермского края, предоставленных в аренду без проведения конкурсных процедур в 2020 г. (табл. 6).

Для ряда арендаторов арендная плата, определенная по новой методике расчета, снизится, тогда как для других арендаторов она увеличится. Общая сумма поступлений бюджета в случае применения предлагаемой методики могла бы быть больше в 2020 г. на 24,7%.

Представленные в исследовании предложения по учету факторов арендной платы основываются на анализе методических разработок и лучших практик ряда регионов, а также на применении ограниченного круга факторов арендной платы, что позволило авторам избежать чрезмерного усложнения методики ее расчета.

Таблица 6. Суммы арендной платы в бюджет Пермского края по земельным участкам в государственной собственности Пермского края, предоставляемым без торгов, за 2020 г. по действующей методике расчета и по предлагаемой методике расчета

Table 6. The amount of rent to the budget of Perm Krai for state-owned no-bid land plots in Perm Krai in 2020 under the current calculation methodology and the proposed calculation method

Сумма арендной платы, руб.		Отклонение расчетного значения от фактического	
Действующая методика	Предлагаемая методика	Рубли	Проценты
20 711 676	25 831 654	5 119 978	24,7

Источник: данные Министерства по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края.

Примечание: рассчитано авторами; в случаях, определенных п. 4 ст. 39.7 и п. 2 ст. 49 ЗК РФ, арендная плата по новой методике не пересчитывалась.

Предлагаемая методика расчета арендных ставок для земельных участков, предоставляемых в аренду без торгов, учитывает характеристики, влияющие на доходность земельных участков, основывается на доступных для использования и проверки исходных данных, соответствует принципу экономической обоснованности арендной платы и иным принципам, установленным Постановлением Правительства РФ № 582, применяемым судами в делах об оспаривании порядка определения размера арендной платы за землю.

Применение предложенной методики обеспечивает повышение доходов бюджета региона от сдачи земельных участков в аренду и отвечает публичным интересам.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Wineman A., Jayne T. Land prices heading skyward? An analysis of farmland values in Tanzania // Applied Economics Perspectives and Policy. 2018. Vol. 40, iss. 2. P. 187–214. doi: [10.1093/aep/pxp038](https://doi.org/10.1093/aep/pxp038)
2. Awasthi M.K. Socioeconomic determinants of farmland value in India // Land Use Policy. 2014. Vol. 39. P. 78–83. doi: [10.1016/j.landusepol.2014.04.002](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.04.002)
3. Ricardo D. On the Principles of Political Economy and Taxation. Murray, London, 1817. 333 p. URL: <https://socialsciences.mcmaster.ca/econ/ugcm/3ll3/ricardo/Principles.pdf> (дата обращения: 06.01.2022).

4. *Sardaro R., La Sala P., Roselli L.* How does the land market capitalize environmental, historical and cultural components in rural areas? Evidences from Italy // *Journal of Environmental Management*. 2020. Vol. 269. Article № 110776. doi: [10.1016/j.jenvman.2020.110776](https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2020.110776)
5. *Plantinga A.J., Lubowski R.N., Stavins R.N.* The effects of potential land development on agricultural land prices // *Journal of Urban Economics*. 2002. Vol. 52, no. 3. P. 561–581. doi: [10.1016/S0094-1190\(02\)00503-X](https://doi.org/10.1016/S0094-1190(02)00503-X)
6. *Zhichkin K., Zhichkina L., Evdokimova N., Malysheva L., Vaganova O.* The assessment features of the third type permitted use land plots // *E3S Web of Conferences*. 2021. Vol. 263. Article № 05005. doi: [10.1051/e3sconf/202126305005](https://doi.org/10.1051/e3sconf/202126305005)
7. *Vasilieva D., Vlasov A., Parsova V., Khasaev G.* Increase of economic efficiency of agricultural land management on regional level // *Engineering for Rural Development*. 2021. Vol. 20. P. 320–326. doi: [10.22616/ERDev.2021.20.TF069](https://doi.org/10.22616/ERDev.2021.20.TF069)
8. *Cienciata A., Sobolewska-Mikulska K., Sobura S.* Credibility of the cadastral data on land use and the methodology for their verification and update // *Land Use Policy*. 2021. Vol. 102. Article № 105204. doi: [10.1016/j.landusepol.2020.105204](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105204)
9. *Tezcan A., Büyüktaş K., Akkaya Aslan Ş.T.* A multi-criteria model for land valuation in the land consolidation // *Land Use Policy*. 2020. Vol. 95. Article № 104572. doi: [10.1016/j.landusepol.2020.104572](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104572)
10. *Валиев Д.С.* Определение стоимости права аренды и размера арендной платы за пользование земельными участками // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 3 (114). С. 98–105.
11. *Зельдин М.А., Грибовский С.В., Баринов Н.П.* Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2009. № 6 (93). С. 34–44.
12. *Баринов Н.П.* Об оценке рыночной арендной платы и стоимости прав, связанных с договором аренды земельного участка // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2018. № 6 (201). С. 6–24.
13. *Баринов Н.П., Русанов М.М.* Уточненные соотношения для оценки рыночной арендной платы за пользование земельным участком // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2019. № 7 (214). С. 39–43.
14. *Гарманов В.В., Терлеев В.В.* Основы методики обоснования арендной платы за земельные участки // *Вестник факультета землеустройства Санкт-Петербургского государственного аграрного университета*. 2017. № 3. С. 8–10.
15. *Астраханцева И.А.* Экономическое обоснование корректирующих коэффициентов, используемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками // *New Approaches in Economy and Management: materials of the VI international scientific conference on September 15–16, 2016*. Prague: Vědecko vydavatelské centrum “Sociosféra-CZ”, 2016. С. 85–90. URL: http://sociosfera.com/en/conference/2016/new_approaches_in_economy_and_management (дата обращения: 06.01.2022).
16. *Балтин В.Э.* Развитие теоретико-методического подхода к определению арендной платы за пользование земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена // *Фундаментальные исследования*. 2017. № 11-2. С. 370–375.
17. *Топал Е.Г.* Экономическое обоснование показателя ставки арендной платы за земельные участки при меняющейся кадастровой стоимости на региональном уровне // *Региональная экономика и управление: электронный научный журнал*. 06.10.2017. № 4 (52). Ст. 5203. URL: <https://eee-region.ru/article/5203>
18. *Самсонов Р.А., Бочаров С.Н., Мищенко В.В., Кобрин М.Ю.* Механизмы рыночных и регулятивных коэффициентов для определения арендной платы публичных земельных участков в регионе // *Экономика региона*. 2021. Т. 17, № 2. С. 673–687. doi: [10.17059/ekon.reg.2021-2-23](https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2021-2-23)
19. *Ершова Н.В., Колбнева Е.Ю.* Прогнозирование величины арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности // *Вестник Воронежского государственного аграрного университета*. 2016. № 1 (48). С. 276–280. doi: [10.17238/issn2071-2243.2016.1.276](https://doi.org/10.17238/issn2071-2243.2016.1.276)
20. *Максимова Т.В., Дубынина А.В., Хлестова К.С.* Оценка коэффициентов, учитываемых при определении арендной платы за земельные участки в г. Челябинске // *Социум и власть*. 2018. № 5 (73). С. 82–90.
21. *Dubynina A., Ketova I., Khlestova K., Maximova T.* Corrective factors taken into account when determining the rent for land plots as a tool for filling the budget in a municipality (The example of the city of Chelyabinsk) // *Public Policy and Administration*. 2020. Vol. 19, no. 2. P. 329–339. doi: [10.13165/VPA-20-19-2-13](https://doi.org/10.13165/VPA-20-19-2-13)
22. *Махт В.А., Карпова О.А., Ткачева Л.Ф.* Обоснование размера арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения // *Вестник Омского ГАУ*. 2016. № 3 (23). С. 283–287.
23. *Бердникова В.Н.* Методы расчета экономически обоснованных коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы (на примере земельных участков под промышленными объектами в г. Братске) // *Проблемы современной экономики*. 2013. № 3 (47). С. 480–482.
24. *Люлькина Н.М., Учинина Т.В., Толстых Ю.О., Кваша Ю.В.* Анализ методики расчета годового размера арендной платы за землю (на примере г. Пензы) // *Современные проблемы науки и образования*. 2013. № 6. С. 467–475.

25. Курченков В.В., Фетисова О.В., Макаренко О.С. Актуализация методических подходов к расчету арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности в городских округах // Региональная экономика. Юг России. 2019. Т. 7, № 2. С. 157–164. doi: [10.15688/re.volsu.2019.2.16](https://doi.org/10.15688/re.volsu.2019.2.16)

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ

Александр Владимирович Лапин – кандидат экономических наук, доцент кафедры мировой и региональной экономики, экономической теории, Пермский государственный национальный исследовательский университет (Россия, 614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15; e-mail: transecon@yandex.ru).

Елена Николаевна Митюшкина – старший преподаватель кафедры финансов, кредита и биржевого дела, Пермский государственный национальный исследовательский университет (Россия, 614990, г. Пермь, ул. Букирева, 15; e-mail: elena2984103@yandex.ru).

REFERENCES

1. Wineman A., Jayne T. Land prices heading skyward? An analysis of farmland values in Tanzania. *Applied Economics Perspectives and Policy*, 2018, vol. 40, iss. 2, pp. 187–214. doi: [10.1093/aep/px038](https://doi.org/10.1093/aep/px038)
2. Awasthi M.K. Socioeconomic determinants of farmland value in India. *Land Use Policy*, 2014, vol. 39, pp. 78–83. doi: [10.1016/j.landusepol.2014.04.002](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.04.002)
3. Ricardo D. *On the Principles of Political Economy and Taxation*. Murray, London, 1817. 333 p. Available at: <https://socialsciences.mcmaster.ca/econ/ugcm/3113/ricardo/Principles.pdf> (accessed 06.01.2022).
4. Sardaro R., La Sala P., Roselli L. How does the land market capitalize environmental, historical and cultural components in rural areas? Evidences from Italy. *Journal of Environmental Management*, 2020, vol. 269, article no. 110776. doi: [10.1016/j.jenvman.2020.110776](https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2020.110776)
5. Plantinga A.J., Lubowski R.N., Stavins R.N. The effects of potential land development on agricultural land prices. *Journal of Urban Economics*, 2002, vol. 52, no. 3, pp. 561–581. doi: [10.1016/S0094-1190\(02\)00503-X](https://doi.org/10.1016/S0094-1190(02)00503-X)
6. Zhichkin K., Zhichkina L., Evdokimova N., Malysheva L., Vaganova O. The assessment features of the third type permitted use land plots. *E3S Web of Conferences*, 2021, vol. 263, article no. 05005. doi: [10.1051/e3sconf/202126305005](https://doi.org/10.1051/e3sconf/202126305005)
7. Vasilieva D., Vlasov A., Parsova V., Khasaev G. Increase of economic efficiency of agricultural land management on regional level. *Engineering for Rural Development*, 2021, vol. 20, pp. 320–326. doi: [10.22616/ERDev.2021.20.TF069](https://doi.org/10.22616/ERDev.2021.20.TF069)
8. Cienciafa A., Sobolewska-Mikulska K., Sobura S. Credibility of the cadastral data on land use and the methodology for their verification and update. *Land Use Policy*, 2021, vol. 102, article no. 105204. doi: [10.1016/j.landusepol.2020.105204](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.105204)
9. Tezcan A., Büyüktaş K., Akkaya Aslan Ş.T. A multi-criteria model for land valuation in the land consolidation. *Land Use Policy*, 2020, vol. 95, article no. 104572. doi: [10.1016/j.landusepol.2020.104572](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104572)
10. Valiev D.S. Opredelenie stoimosti prava arendy i razmera arendnoi platy za pol'zovanie zemel'nymi uchastkami [Definition of tenant right price and rent charge for the usage of land parcels]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2011, no. 3 (114), pp. 98–105. (In Russian).
11. Zel'din M.A., Gribovskii S.V., Barinov N.P. Otsenka velichiny rynochnoi arendnoi platy za pol'zovanie zemel'nym uchastkom [Valuation of rental payment for the temporary use of land]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2009, no. 6 (93), pp. 34–44. (In Russian).
12. Barinov N.P. Ob otsenke rynochnoi arendnoi platy i stoimosti prav, svyazannykh s dogovorom arendy zemel'nogo uchastka [On the valuation of market rent and the value of rights associated with the lease of land]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2018, no. 6 (201), pp. 6–24. (In Russian).
13. Barinov N.P., Rusanov M.M. Utochnnennyye sootnosheniya dlya otsenki rynochnoi arendnoi platy za pol'zovanie zemel'nym uchastkom [Specified ratios for estimating market rent for land use]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii* [Property Relations in the Russian Federation], 2019, no. 7 (214), pp. 39–43. (In Russian).
14. Garmanov V.V., Terleev V.V. Osnovy metodiki obosnovaniya arendnoi platy za zemel'nye uchastki [The basic methodology is the justification of the rent for the land]. *Vestnik fakul'teta zemleustroistva Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Bulletin of the Faculty of Land Management of St. Petersburg State Agrarian University], 2017, no. 3, pp. 8–10. (In Russian).
15. Astrakhantseva I.A. Ekonomicheskoe obosnovanie korrektyruyushchikh koeffitsientov, ispol'zuemykh pri raschete arendnoi platy za pol'zovanie zemel'nymi uchastkami [Economic justification for the adjustment

factors used in calculating the rent for land plots]. *New Approaches in Economy and Management: Materials of the VI International Scientific Conference on September 15–16, 2016*, Prague, Vědecko vydavatelské centrum «Sociosféra-CZ», 2016, pp. 85–90. (In Russian). Available at: http://sociosfera.com/en/conference/2016/new_approaches_in_economy_and_management (accessed 06.01.2022).

16. Baltin V.E. Razvitiye teoretiko-metodicheskogo podkhoda k opredeleniyu arendnoi platy za pol'zovanie zemel'nymi uchastkami, gosudarstvennaya sobstvennost' na kotorye ne razgranichena [Development of the theoretical and methodical approach to the determination of rental fee for use of land plots, state property for which is not unlimited]. *Fundamental'nye issledovaniya* [Fundamental research], 2017, no. 11-2, pp. 370–375. (In Russian).

17. Topal E.G. Ekonomicheskoe obosnovanie pokazatelya stavki arendnoi platy za zemel'nye uchastki pri menyayushcheyseya kadaastrovoi stoimosti na regional'nom urovne [Economic justification of the rental rate for land with varying cadastral value at the regional level]. *Regional'naya ekonomika i upravlenie: elektronnyi nauchnyi zhurnal* [Regional Economy and Management: Electronic Scientific Journal], 2017, no. 4 (52), st. 5203. (In Russian). Available at: <https://eee-region.ru/article/5203> (accessed 06.01.2022).

18. Samsonov R.A., Bocharov S.N., Mishchenko V.V., Kobrin M.Yu. Mekhanizmy rynochnykh i regulativnykh koeffitsientov dlya opredeleniya arendnoi platy publichnykh zemel'nykh uchastkov v regione [Market and Regulatory Coefficients for Determining the Rent for Public Land in Regions]. *Ekonomika regiona* [Economy of Regions], 2021, vol. 17, no. 2, pp. 673–687. (In Russian). doi: [10.17059/ekon.reg.2021-2-23](https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2021-2-23)

19. Ershova N.V., Kolbneva E.Yu. Prognozirovaniye velichiny arendnoi platy za zemli, nakhodyashchiesya v munitsipal'noi sobstvennosti [Forecasting of rent value for municipally owned lands]. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Vestnik of Voronezh State Agrarian University], 2016, no. 1 (48), pp. 276–280. (In Russian). doi: [10.17238/issn2071-2243.2016.1.276](https://doi.org/10.17238/issn2071-2243.2016.1.276)

20. Maksimova T.V., Dubynina A.V., Khlestova K.S. Otsenka koeffitsientov, uchityvaemykh pri opredelenii arendnoi platy za zemel'nye uchastki v g. Chelyabinske [Assessing the coefficients considered at determining rental charges for land plots in Chelyabinsk]. *Sotsium i vlast'* [Society and Power], 2018, no. 5 (73), pp. 82–90. (In Russian).

21. Dubynina A., Ketova I., Khlestova K., Maximova T. Corrective factors taken into account when determining the rent for land plots as a tool for filling the budget in a municipality (The example of the city of Chelyabinsk). *Public Policy and Administration*, 2020, vol. 19, no. 2, pp. 329–339. doi: [10.13165/VPA-20-19-2-13](https://doi.org/10.13165/VPA-20-19-2-13)

22. Makht V.A., Karpova O.A., Tkacheva L.F. Obosnovaniye razmera arendnoi platy za zemli sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Validity of the rental fee size for agricultural lands]. *Vestnik Omskogo GAU* [Vestnik of Omsk SAU], 2016, no. 3 (23), pp. 283–287. (In Russian).

23. Berdnikova V.N. Metody rascheta ekonomicheskimi obosnovannykh koeffitsientov, primenyaemykh pri raschete arendnoi platy (na primere zemel'nykh uchastkov pod promyshlennymi ob"ektami v g. Bratske) [Methods of calculating economically-justified coefficients used for the calculation of rent (case of land plots used for industrial objects in the town of Bratsk)]. *Problemy sovremennoi ekonomiki* [Problems of Modern Economics], 2013, no. 3 (47), pp. 480–482. (In Russian).

24. Lyul'kina N.M., Uchinina T.V., Tolstykh Yu.O., Kvasha Yu.V. Analiz metodiki rascheta godovogo razmera arendnoi platy za zemlyu (na primere g. Penzy) [Analysis method of calculation of the annual amount of rent for earth (for example Penza)]. *Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern Problems of Science and Education], 2013, no. 6, pp. 467–475. (In Russian).

25. Kurchenkov V.V., Fetisova O.V., Makarenko O.S. Aktualizatsiya metodicheskikh podkhodov k raschetu arendnoi platy za zemel'nye uchastki gosudarstvennoi i munitsipal'noi sobstvennosti v gorodskikh okrugakh [Updating the Methodological Approaches to Calculating Rental for Land Plots of State and Municipal Property in Urban Districts]. *Regional'naya ekonomika. Yug Rossii* [Regional Economy. South of Russia], 2019, vol. 7, no. 2, pp. 157–164. (In Russian). doi: [10.15688/re.volsu.2019.2.16](https://doi.org/10.15688/re.volsu.2019.2.16)

INFORMATION ABOUT THE AUTHORS

Aleksandr Vladimirovich Lapin – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor at the Department of World and Regional Economics, Economic Theory, Perm State University (15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia; e-mail: transecon@yandex.ru).

Elena Nikolaevna Mityushkina – Senior Lecturer at the Department of Finance, Credit and Exchange Business, Perm State University (15, Bukireva st., Perm, 614990, Russia; e-mail: elena2984103@yandex.ru).

Статья поступила в редакцию 10.01.2022, принята к печати 23.02.2022

Received January 10, 2022; accepted February 23, 2022