



Актуальные направления развития инструментария оценки прав аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

Полищук О.А., старший преподаватель Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Россия, Москва

Аннотация. В соответствии с изменениями российского законодательства с 21.02.2023 арендная плата за пользование государственными и муниципальными земельными участками, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка до этой даты, подлежит перерасчету по новым правилам по истечении 5 лет со дня ее установления.

Соответственно:

- компаниям-арендаторам земельных участков целесообразно, при наличии оснований, инициировать пересмотр арендной платы по договору аренды в соответствии с новым порядком;

- компаниям, претендующим на заключение нового договора долгосрочной аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, целесообразно заранее учесть в финансовом планировании возможности корректировок по законным основаниям арендной платы, рассчитанной на базе кадастровой стоимости участков. Однако методы расчета и корректировок арендной платы на базе полученной кадастровой стоимости разрабатываются на уровне каждого региона самостоятельно и научно-обоснованный унифицированный методический подход к ним, закрепленный нормативно на федеральном уровне, отсутствует.

Поэтому актуальной научной и народно-хозяйственной задачей является теоретическое обоснование и разработка методов и инструментов расчета и корректировок арендных ставок (удельной арендной платы) за пользование земельными участками коммерческого назначения, находящимися в государственной и муниципальной собственности.

Ключевые слова: право аренды земельного участка, арендная плата, удельная ставка аренды, кадастровая стоимость, корректировка арендных ставок

Current directions for the development of tools for assessing lease rights for land plots in state and municipal ownership

Polishchuk O.A., Senior Lecturer, Department of Corporate Finance and Corporate Governance, Financial University under the Government of the Russian Federation, Russia, Moscow

Annotation. In accordance with changes in Russian legislation, from February 21, 2023, rent for the use of state and municipal land plots, calculated based on the results of an assessment of the market value of the right to lease a land plot before this date, is subject to recalculation according to new rules after 5 years from the date of its establishment.

Respectively:

- it is advisable for companies-tenants of land plots, if there are grounds, to initiate a review of the rent under the lease agreement in accordance with the new procedure;

- companies applying for the conclusion of a new long-term lease of a land plot located in state or municipal ownership, it is advisable to take into account in advance in financial planning the possibility of legal adjustments to the rent calculated on the basis of the cadastral value of the plots. However, methods for calculating and adjusting rent on the basis of the obtained cadastral value are developed at the level of each region independently, and there is no scientifically based unified methodological approach to them, established normatively at the federal level.

Therefore, an urgent scientific and national economic task is the theoretical justification and development of methods and tools for calculating and adjusting rental rates (unit rent) for the use of commercial land plots that are in state and municipal ownership.

Key words: right to lease a land plot, rent, specific rental rate, cadastral value, adjustment of rental rates

В российской и мировой литературе крайне мало работ, посвященных экономико-правовым и финансовым аспектам отношений участников рынка аренды государственной и муниципальной недвижимости в Российской Федерации. Так, в работе [1] «Правовые аспекты аренды государственной и муниципальной собственности» (2014) («The Rule of Law when Renting State and Municipal Property»), опубликованной в журнале «Advanced Materials Research», году, автор анализирует проблемы, связанные с заключением и регистрацией договоров аренды государственной недвижимости. Подробно описывается специальный процесс проведения торгов и аукционов для аренды такой собственности, а также установление арендной платы на основе рыночной стоимости и предложений победителя аукциона. Автор также затрагивает вопросы финансирования расходов, связанных с арендой государственной и муниципальной собственности. Однако речь идет исключительно об аренде помещений, зданий и сооружений, но не земельных участков, поскольку в период публикации данной работы с 2009 и до 21.02.2023 г. размер арендной платы за пользование государственными и муниципальными земельными участками в корпоративных целях (под размещение бизнеса, производства и др.) определялся на основании кадастровой стоимости таких участков в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582, устанавливающим порядок определения арендной платы за земли в государственной собственности РФ [2].

При этом отсутствие утвержденной методики расчета ставок аренды с учетом индивидуальных поправок к базовым правилам приводило к тому, что на

практике размер арендной платы за землю, зависящий от кадастровой стоимости земли, уменьшался арендаторами в десятки раз путем подачи соответствующих обращений в комиссию по рассмотрению споров о кадастровой стоимости земли или в суд, что приводило к резкому снижению поступлений в бюджет.

В связи с изложенным и по ряду иных оснований принято Постановление Правительства РФ от 10.02.2023 № 191 [3], которым внесены существенные изменения в Правила определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, определяемые указанным ранее Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582.

В соответствии с последними изменениями, взимание арендной платы за использование земельных участков, принадлежащих государству, теперь не будет основываться на рыночной стоимости.

Теперь при аренде земель, где находятся здания, сооружения или объекты, строительство которых еще не завершено, размер ежегодной арендной платы будет составлять 3% кадастровой стоимости земельного участка, за исключением случаев, когда закон предусматривает иные ставки.

Изменения вступили в силу с 21.02.2023. Арендная плата, рассчитанная по результатам оценки рыночной стоимости права аренды земельного участка до этой даты, подлежит перерасчету по новым правилам по истечении 5 лет со дня ее установления.

Соответственно:

- компаниям-арендаторам земельных участков целесообразно, при наличии оснований, инициировать пересмотр арендной платы по договору аренды в соответствии с новым порядком;

- компаниям, претендующим на заключение нового договора долгосрочной аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, целесообразно заранее учесть в финансовом планировании возможности корректировок по законным основаниям арендной платы, рассчитанной на базе кадастровой стоимости участков.

При этом государственная кадастровая оценка стоимости участков проводится в соответствии с требованиями законодательства, в том числе, в соответствии с Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» [4], Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» [5].

В последнее время как государственные органы, так и некоторые частные компании демонстрируют растущее внимание к точности оценки недвижимости. Государство, выступая в роли собственника, стремится к максимизации доходов, особенно в отношении налогов и арендных платежей. Однако оно не заинтересовано в снижении количества продаж и аренды из-за завышенных цен. Это особенно заметно при оценке имущества предприятий и крупных частных компаний для налогообложения. Недооценка может привести к потере доходов, в то время как переоценка может привести к прекращению деятельности компании или к финансовым трудностям.

Кроме того, для государственных структур часто требуется так называемая массовая оценка, особенно в сфере налогообложения и местных сборов, что способствовало развитию в России компьютеризированной массовой оценки (КМО), успешно справляющейся с поставленными задачами. [6,7].

Однако методы расчета и корректировок арендной платы на базе полученной кадастровой стоимости разрабатываются на уровне каждого региона самостоятельно и научно-обоснованный унифицированный методический подход к ним, закреплённый нормативно на федеральном уровне, отсутствует.

Поэтому актуальной научной и народно-хозяйственной задачей является теоретическое обоснование и разработка методов и инструментов расчета и корректировок арендных ставок (удельной арендной платы) земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Для этого, по нашему мнению, необходимо:

1. Систематизировать ключевые факторы, влияющие на предельный размер экономически целесообразной для компании ставки долгосрочной

аренды земельных участков различного назначения и технико-экономических параметров, и разработана их классификация в целях оценки и корректировки арендных ставок в пределах действующих нормативов.

2. Определить принципы оценки ставок аренды земельных участков, которые позволяют разрабатывать и применять методы расчета ставок с учетом корректировок по отношению к нормативно установленному пределу (3% от кадастровой стоимости);

3. Построить модели расчета экономически обоснованных поправочных коэффициентов к ставкам аренды, позволяющие учитывать региональные, отраслевые и индивидуальные различия по отношению к нормативно установленному пределу;

4. Разработать комплексный метод расчета ставок аренды для производственных и коммерческих целей земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, обеспечивающий экономический баланс интересов федерального, региональных и муниципальных бюджетов с интересами финансово устойчивого бизнеса;

5. Сформулировать научно-практические рекомендации по реализации разработанного метода с учетом региональных, отраслевых и индивидуальных особенностей землепользования, которые могут быть предложены к внедрению в деятельность федеральных, региональных и муниципальных органов управления.

Эмпирической и информационной базой исследования может стать экономическая и рыночная статистика, данные публичных региональных отчетов о кадастровой оценке и судебных кейсов по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков, научные публикации по эконометрике и статистическому анализу в целях индивидуальной и массовой оценки земельных участков, научные публикации по темам процентного риска и риска ликвидности.

Перечислим перечень основных понятий, используемых в исследовании:

- *вид объекта недвижимости* – означает специфическое функциональное

предназначение (использование) объекта недвижимости, такого как, например, земельный участок, здание, помещение, место для стоянки автомобиля, объект незавершенного строительства и т.д.);

- *вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ)* – представляет собой ключевой атрибут земельного участка, влияющий на определение правового режима его использования, который устанавливается в соответствии с зонированием территорий;

- *группа* – определяется как названное объединение объектов недвижимости, созданное на основе анализа рынка оценочных объектов и выбранных по общим характеристикам;

- *группировка объектов оценки* – заключается в классификации объектов недвижимости в группы, которые формируются исходя из их типов, назначений и разрешенного использования;

- *земельный участок* – определяется как часть поверхности, обладающая уникальными характеристиками, которые позволяют идентифицировать его как отдельный объект собственности;

- *земли сельскохозяйственного назначения* — это земли, расположенные за пределами населенных пунктов, предоставленные для использования в аграрной сфере или предназначенные для такого использования;

- *земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения* – это земли вне населенных пунктов, используемые или предназначенные для функционирования учреждений или эксплуатации сооружений в указанных областях, права на которые учреждены в соответствии с земельным законодательством России.

- *земли населенных пунктов* – это земли, используемые или предназначенные для строительства и развития городских и сельских поселений;

- *земли лесного фонда* охватывают лесные участки и не лесные земли, статус которых определен лесным законодательством.

- *земли особо охраняемых природных территорий* включают земли государственных природных заповедников, заказников, памятников природы, национальных и природных парков, дендрологических и ботанических садов;

- *закрытое административно-территориальное образование* – это административная единица, созданная и регулируемая в соответствии с федеральным законодательством России, регламентирующим её создание, изменение и правовой статус.

- *здание* – это архитектурное сооружение, созданное для предоставления пространства для работы, жилья, социально-культурных целей и хранения ценностей;

- *классификатор адресов Российской Федерации* (далее – КЛАДР) – система Федеральной налоговой службы России, разработанная для упорядочения территорий среди налоговых органов и облегчения автоматизированной рассылки почты;

- *контрольная выборка* – это набор сравнимых объектов, исключенных из основной обучающей выборки, который используется для проверки эффективности и точности статистической модели, предназначенной для расчета кадастровой стоимости;

- *массовая оценка недвижимости* – представляет собой процесс вычисления стоимости группы объектов с аналогичными характеристиками, в ходе которого применяются математические и другие методы для моделирования стоимости, основываясь на различных подходах к оценке;

- *метод моделирования на основе УПКС (удельных показателей кадастровой стоимости)* – это способ расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости, исходя из удельных показателей кадастровой стоимости, применяемых для других групп или подгрупп объектов;

- *моделирование* – это процесс создания моделей для оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости;

- *населенный пункт* – это участок территории, предназначенный для постоянного или основного места жизни и деятельности людей, который

характеризуется плотной застройкой и имеет установленные законодательно границы;

- *обучающая выборка* – это набор сравнимых объектов, который используется для настройки и калибровки статистической модели расчета кадастровой стоимости;

- *объект-аналог* – это объект или объекты, которые по своим ключевым экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам схожи с оцениваемыми объектами;

- *объекты капитального строительства, или ОКС*, включают в себя здания, строения, сооружения и объекты незавершенного строительства, за исключением временных конструкций, таких как киоски, навесы и подобные постройки, как определено в Градостроительном кодексе Российской Федерации;

- *объекты недвижимости (ОН)* – это структуры, связанные с землей, которые нельзя переместить без значительного вреда для их функций, включая земельные участки, здания, их части, различные конструкции и прочее.

- *объекты незавершенного строительства (ОНС)* – это объекты, строительство которых еще не было завершено.

- *сегментация объектов недвижимости* означает процесс определения кода, который отражает назначение использования оцениваемых объектов недвижимости;

- *сооружение* — это инженерная конструкция, созданная в результате строительства, предназначенная для работы, социально-культурного обслуживания населения или хранения ценностей, являющаяся частью капитального строительства;

- *статистическая модель оценки* представляет собой формулу, показывающую, как рыночная и/или кадастровая стоимость недвижимости или их удельный показатель зависят от факторов, влияющих на ценообразование;

- *ставка аренды* – удельный показатель арендной платы (далее АП) – величина арендной платы в расчете на единицу площади оценки за год;

- *удельный показатель кадастровой стоимости, или УПКС* – величина кадастровой стоимости в расчете на единицу площади объекта оценки;

- *фактическое разрешенное использование объекта недвижимости* — это реальное использование объекта, которое соответствует установленным нормам и правилам;

- *цена* – это сумма денег, которую предлагают, запрашивают или платят участники сделки при ее осуществлении;

- *ценообразующий фактор* – это качественная или количественная характеристика, оказывающая влияние на стоимость недвижимости.

Теоретические подходы к финансово-экономическому обоснованию ставок аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, если задаться целью всестороннего освещения темы, могут быть представлены следующим образом:

- анализ экономических и правовых оснований, а также финансовых условий аренды государственных и муниципальных земель. Исследование влияния этих аспектов на функционирование системы государственных и муниципальных финансов;

- изучение роли аренды государственных и муниципальных земельных участков в контексте корпоративных финансов. Рассмотрение различных методов оценки максимального размера арендной платы, учитывающих интересы корпоративных арендаторов;

- разработка и адаптация принципов и системы понятий для оценки арендных ставок, которые обеспечивают равновесие между интересами государственных органов и корпоративных арендаторов. Классификация и анализ ключевых факторов, влияющих на определение экономически обоснованных ставок долгосрочной аренды для компаний.

Перечисленные подходы должны учитывать все обязательные ограничения на предельный размер ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, предусмотренные

Земельным кодексом Российской Федерации. Размер арендной платы за эти участки не должен превышать определенных пределов, обусловленных их назначением и статусом собственности.

Например, правила для части случаев определяются пунктами 4 и 5 статьи 39.7 Земельного Кодекса. Так, согласно пункту 4, если земельный участок предоставляется для размещения определенных объектов, установленных Земельным кодексом, или для проведения работ, связанных с использованием недр, максимальный размер арендной платы за такие участки не может быть выше, чем ставки, установленные для аналогичных участков в федеральной собственности.

Пункт 5 регулирует особые случаи, в которых размер арендной платы ограничен размером земельного налога, рассчитанного для данного участка. Это касается ситуаций, когда аренда земельного участка происходит с лицами, имеющими особые права на бесплатное предоставление участков, с застройщиками в рамках комплексного развития территории жилой застройки, с организациями, осуществляющими строительство и эксплуатацию наемных домов социального использования, а также с гражданами, имеющими право на приоритетное приобретение земельных участков в соответствии с законодательством.

Данные нормы направлены на обеспечение справедливых и прозрачных условий аренды государственной и муниципальной недвижимости, а также предотвращение завышения ставок и оптимизацию использования земельных ресурсов [8].

Методы и инструменты расчета коэффициентов ставок аренды земельных участков с различными технико-экономическими параметрами, по нашему мнению, должны включать:

- анализ действующей системы регулирования расчета арендных ставок земельных участков под производственные и коммерческие цели, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

- модели влияния преимуществ и недостатков номинального местоположения и особенностей расположения участков с учетом их назначения;
- модели влияния технической обеспеченности и степени застроенности участков с учетом их назначения.

Разработка комплексного метода расчета ставок аренды для производственных и коммерческих целей земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по нашему мнению, должна включать:

- алгоритм сбора и обработки информации для построения комплексной модели корректировки ставок аренды земельных участков
- комплексный метод расчета и корректировки ставок аренды для производственных и коммерческих целей земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности
- научно-практические рекомендации по реализации разработанного метода расчета ставок аренды с учетом региональных, отраслевых и индивидуальных особенностей землепользования.

В совокупности разработанный инструментарий позволит обеспечить в сфере финансово-экономических отношений государственных и муниципальных органов управления имуществом и субъектов бизнеса баланс интересов между минимальными потребностями региональных бюджетов и максимальными пределами арендных затрат с точки зрения финансовой устойчивости компаний.

Важно подчеркнуть, что арендные рынки земли в небольших населенных пунктах, где рынок характеризуется ограниченным количеством объектов, не подлежат эффективному статистическому анализу. Эта проблема особенно остро проявляется при попытке охватить множество населенных пунктов по всей России. Сталкиваясь с проблемой несоответствия между затраченными усилиями на сбор и анализ данных и тем, что в итоге получается, насущной становится задача разработки нового метода для определения арендных ставок на коммерческие земельные участки в специфических рынках, где предложения либо отсутствуют, либо крайне ограничены. Суть этого нового подхода в том,

чтобы найти логическую и статистически обоснованную связь между средними арендными ставками в городе и каким-то фактором, определение которого не вызывает сложностей.

Библиографический список:

1. Chibinev, V. M. (2014). The Rule of Law when Renting State and Municipal Property. *Advanced Materials Research*, – 1020, 749–750

2. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 10.02.2023) «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». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 февраля 2023 г. № 191 Постановление Правительства Российской Федерации «О внесении изменения в Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы на земли, находящиеся в собственности Российской Федерации». – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_444990/0e4fc87ca701a304f840b8d620d483d5b5806961/

4. Приказ Росреестра от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 № 66421). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/

5. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 (с изменениями и дополнениями). URL: <https://base.garant.ru/75062082/>

6. Стерник С.Г. Методология дискретного пространственно-параметрического моделирования рынков недвижимости // Прикладная

математика и вопросы управления. – 2020. – № 4. – С. 155–185.

7. Стерник С.Г., Азаров Д.В. Разработка и апробация целевой дискретно-регрессионной модели массовой оценки рыночной стоимости земельных участков на узких рынках. Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2023. – № 7 (262). – С. 32-44.

8. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023). Статья 39.7. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (введена Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d0a9a46f591da4e0a808648d8da69fe75b6959ea/

References:

1. Chibinev, V.M. (2014). The Rule of Law when Renting State and Municipal Property. *Advanced Materials Research*, – 1020, 749–750

2. Decree of the Government of the Russian Federation dated July 16, 2009 No. 582 (as amended on February 10, 2023) «On the basic principles for determining rent when leasing land plots in state or municipal ownership, and on the Rules for determining the amount of rent, as well as the procedure, conditions and terms for payment of rent for lands owned by the Russian Federation.» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/

3. Decree of the Government of the Russian Federation of February 10, 2023 № 191 Decree of the Government of the Russian Federation «On amending the Rules for determining the amount of rent, as well as the procedure, conditions and terms for paying rent on lands owned by the Russian Federation.» – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_444990/0e4fc87ca701a304f840b8d620d483d5b5806961/

4. Order of Rosreestr dated 08/04/2021 № P/0336 «On approval of the Methodological Instructions for State Cadastral Valuation» (Registered with the Ministry of Justice of Russia on 12/17/2021 № 66421). – URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/

5. On approval of the classifier of types of permitted use of land plots: order of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography dated November 10, 2020 № P/0412 (with amendments and additions). URL: <https://base.garant.ru/75062082/>

6. Sternik S.G. Methodology of discrete spatial-parametric modeling of real estate markets // Applied mathematics and management issues. – 2020. – № 4. – P. 155–185.

7. Sternik S.G., Azarov D.V. Development and testing of a target discrete regression model for mass assessment of the market value of land plots in narrow markets. Property relations in the Russian Federation. – 2023. – № 7 (262). – P. 32-44.

8. «Land Code of the Russian Federation» dated October 25, 2001 № 136-FZ (as amended on August 4, 2023) (as amended and supplemented, entered into force on October 1, 2023). Article 39.7. The amount of rent for a land plot located in state or municipal ownership (introduced by Federal Law № 171-FZ of June 23, 2014). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/d0a9a46f591da4e0a808648d8da69fe75b6959ea/

Для цитирования: Полищук О.А., Актуальные направления развития инструментария оценки прав аренды земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности/ Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 4. URL:

© Полищук О.А., Российский экономический интернет-журнал 2023, № 4