

Для цитирования: 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.

УДК 332.6

ОЦЕНКА КОЭФФИЦИЕНТОВ, УЧИТЫВАЕМЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В г. ЧЕЛЯБИНСКЕ¹

Максимова Татьяна Викторовна,

Челябинский филиал Финансового университета
при Правительстве РФ,
заведующий кафедры
«Экономика и финансы»,
кандидат экономических наук, доцент.
Российская Федерация, 454084,
г. Челябинск, ул. Работниц, 58.
E-mail: maximova.tv@mail.ru

Дубынина Анна Валерьевна,

Челябинский филиал Финансового университета
при Правительстве РФ,
доцент кафедры
«Экономика и финансы»,
кандидат экономических наук.
Российская Федерация, 454084,
г. Челябинск, ул. Работниц, 58.
E-mail: ann-file@mail.ru

Хлестова Ксения Сергеевна,

Челябинский филиал Финансового университета
при Правительстве РФ,
старший преподаватель кафедры
«Экономика и финансы».
Российская Федерация, 454084,
г. Челябинск, ул. Работниц, 58.
E-mail: kseniya.khlestova@gmail.com

Аннотация

В статье проведена оценка коэффициентов, учитываемых при расчете арендной платы за пользование земельными участками, расположенными на территории города Челябинска, государственная собственность на которые не разграничена, и земельными участками, которые находятся в собственности данного муниципального образования, утвержденных решением Челябинской городской Думы от 24.06.2008 № 32/7 (ред. от 26.07.2017).

В связи с отсутствием единой и четкой методики расчета корректирующих коэффициентов для определения суммы арендной платы за пользование земельными участками, расположенными на территории муниципального образования, государственная собственность на которые не разграничена, и земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, возникает объективная необходимость в совершенствовании методики определения арендной платы за использование земельных участков, учитывающей интересы и арендаторов, и муниципалитета как арендодателя за счет корректировки коэффициентов, не приводящих, с одной стороны, к ухудшению инвестиционного климата в городе Челябинске, обусловленного завышенной величиной рассчитанных коэффициентов, с другой стороны — к значительному снижению поступлений в бюджет за счет сдачи земельных участков в аренду.

Новизна полученных авторами результатов состоит в подготовке предложений и практических рекомендаций по совершенствованию подходов и методов расчета арендной платы за использование земельных участков.

Ключевые понятия:

арендная плата,
земельные участки,
корректирующий коэффициент,
кадастровая стоимость,
ставка арендной платы.

¹ Статья подготовлена по результатам научно-исследовательской работы в рамках выполнения муниципального контракта Челябинского филиала Финансового университета с Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска.

Введение

Поступления арендной платы от земельных участков, которые расположены на территории города Челябинска, и земельных участков, которые находятся в собственности данного муниципального образования, являются доходом местного бюджета [19, с. 133].

При этом отсутствует единая и четкая методика расчета корректирующих коэффициентов для определения суммы арендной платы за использование земельных участков, которые расположены на территории муниципального образования, и земельных участков, находящихся в собственности города Челябинска.

Решение Челябинской городской Думы от 24.06.2008 № 32/7 (ред. от 26.07.2017) «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» утверждает порядок расчета арендной платы за пользование земельными участками¹. Действие данного порядка распространяется на земли, которые расположены на территории города Челябинска, и земли, которые находятся в собственности города Челябинска. В качестве основы расчета арендной платы за земельные участки является ее кадастровая стоимость.

Новизна полученных авторами результатов состоит в подготовке предложений и практических рекомендаций по совершенствованию подходов и методов определения арендной платы за пользование земельными участками.

Практическая значимость данного исследования содержится в разработке конкретных и экономически обоснованных предложений и рекомендаций по совершенствованию подходов и методов определения аренды за пользование земельными участками.

1. Анализ и проверка социальной и экономической обоснованности числовых значений коэффициента K_1 .

Начисление арендной платы за использованием земельных участков, которые расположены на территории города Челябинска, и земельными участками, которые находятся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с законом Челябинской области от 24 апреля 2008 г. № 257-ЗО «О порядке определения арендной платы за земельные участки, государ-

ственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов» (далее 257-ЗО)².

При этом значения коэффициентов K_1 , учитывающего разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, которые содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, K_2 , учитывающего особенности расположения земельных участков в городе, K_3 , учитывающего категории арендаторов (далее коэффициенты) в соответствии со ст. 1 п. 3, 7, 10 закона Челябинской области № 257-ЗО могут устанавливаться решением органов местного самоуправления.

Для определения величины аренды за земельные участки, которые расположены на территории города Челябинска, значения коэффициентов рассчитываются согласно решению Челябинской городской думы от 24.06.2008 г. № 32/7 «Об арендной плате за землю на территории города Челябинска» (далее решение № 32/7).

Так, K_1 должен рассчитываться в соответствии с видом разрешенного использования земли согласно сведениям, которые содержатся в ЕГРН. При этом Земельный кодекс РФ (ст. 7 п. 2) гласит, что «виды разрешенного использования земельных участков определяются согласно классификатору³, утвержденному федеральным органом исполнительной власти, который осуществляет выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование земельных отношений»⁴. В соответствии с данным классификатором предусматривается 13 укрупненных групп видов разрешенного использования земельных участков⁵.

Виды земельных участков, разрешенные к использованию, которые указаны в решении № 32/7, сформулированы таким образом, что характеризуют виды деятельности арендаторов, а не виды разрешенного использования земельных участков, указанных в Классификаторе. Более того,

² О порядке определения арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без проведения торгов : закон Челяб. обл. от 24 апр. 2008 г. № 257-ЗО. URL: <http://base.garant.ru/8713871>.

³ Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков : приказ М-ва экон. развития Рос. Федерации от 1 сент. 2014 г. № 540. URL: <http://www.consultant.ru>.

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2018). URL: <http://www.consultant.ru>.

⁵ Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков...

в Челябинском городском округе при формулировке вида разрешенного использования земельных участков применяют решение Челябинской городской думы от 09 октября 2012 г. № 37/13. В данном документе предусмотрено девять укрупненных групп видов разрешенного использования. Причем каждый вид делится на три составляющих (основной, вспомогательный, условно разрешенный).

Сравнивая решения Челябинской городской думы № 32/7 и № 37/13, видим разные формулировки видов разрешенного использования земельных участков.

Таким образом, применение трех видов нормативных документов, в которых поименованы разрешенные виды использования земельных участков, значительно затрудняют формулировку разрешенного вида использования земельных участков в правоустанавливающих документах, что ведет к некорректности сведений, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости, а в дальнейшем и к расчету арендной платы.

Необходимо привести в соответствие виды разрешенного использования по решению № 32/7 с видами разрешенного использования, указанными в Классификаторе.

Кроме того, в ст. 1 п. 3 закона Челябинской области № 257-30 предусмотрено, что K_1 может устанавливаться в пределах 0,1 до 20 в зависимости от видов разрешенного использования, тогда как в решении 32/7 по строке 1 «деятельность общественных объединений» в 5-й колонке такой показатель равен 0,064, а это выходит за пределы нормативно установленного интервала.

Более того, значения K_1 математически рассчитаны таким способом, что при выборе разного значения K_1 , в зависимости от диапазона кадастровой стоимости произведение K_1 , K_2 и K_3 при расчете арендной платы дает одинаковое значение.

Для примера рассмотрим информацию по строке 1 таблицы «Значение коэффициента K_1 », который учитывает разрешенное использование земельного участка согласно сведениям, которые содержатся в ЕГРН к решению 32/7. В табл. 1 приведена выдержка из решения 32/7.

Если в соответствии с методикой решения 32/7 подставить конкретные числовые значения вместо K_1 , K_2 и K_3 , то получим практически идентичные значения произведения трех коэффициентов, что «стирает» весь экономический смысл расчета арендной платы по земельным участкам в зависимости от ранжирования по различным аспектам арендуемых земельных участков:

$$P_1 = 0,318 \times 2 \times 0,5 = 0,318;$$

$$P_2 = 0,106 \times 6 \times 0,5 = 0,318;$$

$$P_3 = 0,064 \times 10 \times 0,5 = 0,320,$$

где P_1, P_2, P_3 — результирующее значение; 2, 6, 10 — диапазон кадастровой стоимости, р./м² (Центральный район); 0,5 — лечебно-оздоровительная деятельность.

Анализ выполненных расчетов показал, что применение ранжирования по стоимости квадратного метра приводит к излишней перегрузке расчета размера арендной платы. Авторы предлагают исключить параметр «стоимость квадратного метра» и заменить его на площадь земельного участка в квадратных метрах.

2. Анализ и проверка социальной и экономической обоснованности числовых значений коэффициента K_2 .

Значение коэффициента K_2 , должно учитывать особенности расположения земельного участка в городе Челябинске. Такое право за муниципалитетом закрепляет п. 7 ст. 1 закона Челябинской области № 257-30. В данной статье диапазон значений K_2 может быть установлен от 0,5 до 10. В решении № 32/7 значения K_2 имеют диапазон значений от 1,42 до 10. Причем значения указанного коэффициента рассчитываются с учетом двух факторов — это районное расположение и диапазон кадастровой стоимости.

При рассмотрении влияния первого фактора видно, что самые высокие значения коэффициента K_2 установлены в Центральном районе, а самые низкие — в Металлургическом районе города Челябинска. Данное ранжирование районов города Челябинска было представлено в экономическом

Таблица 1

Выдержка из таблицы к решению 32/7

№ п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Диапазон кадастровой стоимости, р./м ²		
		0—3999	4000—7999	8000 и выше
1	Деятельность общественных объединений	0,318	0,106	0,064

обосновании корректирующих коэффициентов K_1 , K_2 , K_3 для определения величины аренды за земельные участки в городе Челябинске, разработанном МУП «Геоцентр г. Челябинска» в 2017 г. В числе причин, обуславливающих более высокий ранг района, были указаны:

- плотность населения;
- расположения в них областных и городских органов власти;
- культурно-развлекательных, торговых рекреационных объектов;
- экологических особенностей;
- транспортных возможностей и др.

Причем разработчики отмечают, что ранжирование районов было произведено экспертной комиссией более 15 лет назад.

В этой связи считаем необходимым отметить:

- во-первых, вышеперечисленные причины ранжирования районов за прошедшие 15 лет значительно изменились, применительно к конкретному району города Челябинска (табл. 2);
- во-вторых, особенности расположения земельного участка во многом учтены в составляющих его кадастровой стоимости. Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, введенными в действие приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12 мая 2017 г., пунктом 1.12 установлено, что при определении кадастровой стоимости земельного участка необходимо учитывать¹:
 - наличие или отсутствие до границ земельного участка инженерной и транспортной инфраструктуры;
 - степень освоения территории, окружающей земельный участок;
 - существующий рельеф земельного участка.

Учитывая анализ факторов, влияющих на определение арендной платы, проведенный в первой главе, можно спрогнозировать ранг (место) района на текущий момент времени.

Анализ табл. 2 показывает, что ранжирование районов изменилось. В частности, лидерство сместилось с Центрального на Ленинский район. Тем не менее, в дальнейшем следует провести разграничение ран-

¹ Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ М-ва экон.о развития Рос. Федерации от 12 мая 2017 года № 226. URL: http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_217405.

гов, полученных районами, в зависимости от «привлекательности для жизни» и «привлекательности для бизнеса». Таким образом, мы получим более детальный анализ социальной и экономической составляющих в составе коэффициента K_2 .

В качестве второго фактора, влияющего на значение K_2 , в решении 32/7 указан диапазон кадастровой стоимости квадратного метра земельного участка, который также «работает» на повышение величины арендной платы земельного участка в зависимости от его кадастровой стоимости.

Таким образом, не смотря на то что K_2 должен учитывать особенности расположения земельного участка в городе Челябинске, по факту K_2 учитывает два фактора:

- ранг района города Челябинска;
- диапазон кадастровой стоимости.

При этом сама кадастровая стоимость уже учитывает особенности инфраструктурного обеспечения конкретного земельного участка, в этой связи появляется вопрос о целесообразности применения коэффициента K_2 [6, с. 54]. Авторы предлагают отказаться от использования диапазона кадастровой стоимости и рассчитывать данный коэффициент исходя из показателей социально-экономического развития района.

3. Анализ и проверка социальной и экономической обоснованности числовых значений коэффициента K_3 .

Значения коэффициента K_3 в соответствии со ст. 1 п. 9 закона Челябинской области № 257-30 должны устанавливаться в соответствии с категорией арендаторов. Диапазон данного коэффициента составляет от 0,001 до 1. То есть, по сути, данный коэффициент является преференцией для определенных категорий арендаторов. При этом список категорий арендаторов, имеющих право на данную преференцию, строго ограничен законом № 257-30. В этот список входит 32 категории (7 категорий, регламентированных п. 9, которые имеют четкое значение $K_3 = 0,001$; 25 категорий, регламентированных п. 10, у которых K_3 должен быть установлен решениями органов местного самоуправления в указанных выше пределах). В решении 32/7 приведен конкретный список категорий арендаторов, имеющих различное значение K_3 . Далее необходимо провести анализ соответствия требований закона Челябинской области № 257-30 и решения 32/7 по категории арендаторов.

Анализ данных нормативно-правовых документов показал, что по сравнению

Ранг ценности районов г. Челябинска

Район г. Челябинска	Ранг района в соответствии с экономическим обоснованием МУП «Геоцентр г. Челябинска»		Ранг (место) района по привлекательности в соответствии с анализом в п. 1.1 (проектный вариант)
	Значение ранга	Место района по привлекательности	
Центральный	1	1	2
Советский	0,87	2	3
Калининский	0,79	3	5
Курчатовский	0,77	4	4
Ленинский	0,75	5	1
Тракторозаводский	0,72	6	7
Металлургический	0,72	6	6

с требованиями закона Челябинской области № 257-ЗО не все категории арендаторов учтены в решении 32/7, например:

- религиозные организации — в отношении земельных участков, используемых ими для осуществления религиозной деятельности;
- организации, осуществляющие гражданские и военные захоронения, — в отношении земельных участков кладбищ.

С другой стороны, вызывает сомнение сама оценка социально значимой деятельности арендаторов. Например, организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в области обращения с отходами, в отношении земельных участков, предоставленных им для размещения и обезвреживания отходов производства и потребления, имеют $K_3 = 0,0129$, а организации и индивидуальные предприниматели в отношении земельных участков, предоставленных им для оказания услуг пассажирского транспорта общего пользования (за исключением такси), имеют значение $K_3 = 0,9$. Разница очевидна.

Оценка социальной значимости видов деятельности приведена в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 17 января 2011 г. № Д23-62, законе Челябинской области «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» от 28 октября 2004 г. № 1427, ст. 21, подпрограмме «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в Челябинской области на 2016—2020 годы».

Информация о социально значимых видах деятельности арендаторов представлена:

- в постановлении Правительства РФ от 16 июля 2009 г. № 582;

- письме Министерства экономического развития РФ от 17 января 2011 г. № Д23-62;
- законе Челябинской области «Об аренде имущества, находящегося в государственной собственности Челябинской области» от 28 января 2004 г. № 1427, ст. 21;
- приложении 3 к подпрограмме «Поддержка и развитие малого и среднего предпринимательства в Челябинской области на 2016—2020 годы», п. 2, пп. 3;
- перечне социально значимых и приоритетных рынков для содействия развитию конкуренции в Челябинской области, утвержденном губернатором Челябинской области Б. А. Дубровским 28 февраля 2018 г.

Таким образом, по мнению авторов, необходимо привести в соответствие перечень категорий арендаторов в соответствии с законом Челябинской области № 257-ЗО и пересмотреть значения K_3 в соответствии с социально-значимыми видами деятельности на территории Челябинской области.

Заключение

Проведенный авторами анализ коэффициентов, применяемых при определении величины арендной платы за использование земельных участков, позволяет сделать следующие выводы.

Коэффициент K_1 , учитывающий разрешенное использование земельных участков, в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, — виды разрешенного использования земельных участков, указанные в решении № 32/7, сформулированы таким образом, что характеризуют виды деятельности арендаторов, а не виды

разрешенного использования земельных участков, указанных в Классификаторе. Более того, в Челябинском городском округе при формулировке вида разрешенного использования земельных участков применяются три вида нормативных документов, в которых поименованы разрешенные виды использования земельных участков, что значительно затрудняет формулировку разрешенного вида использования земельных участков в правоустанавливающих документах, что ведет к некорректности сведений, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости, а в дальнейшем и к расчету арендной платы.

Кроме того, в ст. 1 п. 3 предусмотрено, что K_1 может устанавливаться в пределах 0,1 до 20 в зависимости от видов разрешенного использования, тогда как в решении 32/7 по строке 1 «деятельность общественных объединений» в 5-й колонке такой показатель равен 0,064, а это выходит за пределы нормативно установленного интервала.

Более того, значения K_1 математически рассчитаны таким способом, что при выборе разного значения K_1 , в зависимости от диапазона кадастровой стоимости произведение K_1 , K_2 и K_3 дает одинаковое значение.

Относительно коэффициента K_2 , который учитывает особенности территориального расположения земельного участка, необходимо отметить следующее: во-первых вышеперечисленные причины ранжирования районов за прошедшие 15 лет значительно изменились применительно к конкретному району города Челябинска; во-вторых, особенности расположения земельного участка во многом учтены в составляющих его кадастровой стоимости.

Таким образом, несмотря на то что K_2 должен учитывать особенности расположения земельного участка в городе Челябинске, по сути, он учитывает помимо расположения в конкретном районе еще и диапазон кадастровой стоимости метра квадратного, которая, как и сама кадастровая стоимость, учитывает особенности инфраструктурно обеспечения конкретного земельного участка.

Что касается коэффициента K_3 , учитывающего категорию арендатора: по сравнению с требованиями закона Челябинской области № 257-ЗО не все категории арендаторов учтены в решении 32/7, и вызывает сомнение сама оценка социально значимой деятельности арендаторов.

В этой связи авторами предлагается привести в соответствие перечень категорий арендаторов в соответствии с законом

Челябинской области № 257-ЗО и пересмотреть значения K_3 в соответствии с социально-значимыми видами деятельности на территории Челябинской области.

1. 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.

2. Басангова Н. А., Манджиева Г. Д. Отдельные аспекты регулирования земельно-имущественных отношений в контексте укрепления доходной базы местного самоуправления // Экономическая безопасность и финансово-кредитные отношения в современных условиях: подходы, проблемы и направления совершенствования : сб. тр. конф. Элиста : Калмыц. гос. ун-т им. Б. Б. Годовикова, 2016. С. 107—112.

3. Владимиров Н. Н. Особенности установления арендной платы в договорах аренды земельного участка по законодательству Российской Федерации // Евразийский юридический журнал. 2018. № 2 (117). С. 132—134.

4. 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.

5. Гарманов В. В., Осипов А. Г., Осипов Г. К., Носов С. И. Статистический подход при актуализации арендной платы за земли государственной собственности Санкт-Петербурга // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2015. № 3 (123). С. 25—31.

6. Гулина А. В. Использование кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости при определении стоимости права аренды и размера арендной платы // Научные исследования и разработки молодых ученых для развития АПК : материалы LX науч.-практ. конф. студентов, аспирантов, молодых учёных и специалистов, посвящ. 85-летию со дня рождения проф., члена-корреспондента РАН Ю. К. Неумывакина, 2018. С. 54—58.

7. Донецков Е. С. Соотношение частного и публичного при установлении регулируемой платы по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности // Вопросы экономики и права. 2014. № 76. С. 19—22.

8. Звягина М. В. Земельные отношения региона: проблемы и ключевые направления

совершенствования // Закономерности и противоречия развития национальных экономических системы : материалы междунар. науч.-практ. конф. М., 2017. С. 90—93.

9. Калмакова Н. А. Обеспечение оптимального соотношения между показателями производственной деятельности и ресурсами // Управленческий учет. 2017. № 6. С. 3—10.

10. Каталина Л. А. Экономическая эффективность применения кадастровой оценки земель при установлении дифференцированных ставок арендной платы за землю // Современные проблемы эффективного землепользования : сб. науч. тр. М., 2016. С. 78—83.

11. Кокаева Т. Т., Савлохова З. А. Бухгалтерский и налоговый учет аренды земель сельскохозяйственного назначения // Достижения науки — сельскому хозяйству : материалы Всерос. науч.-практ. конф. (заоч.), М., 2017. С. 84—88.

12. Комаров С. И., Волокитина А. А. Совершенствования системы земельных платежей муниципального образования // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2017. № 4 (147). С. 47—55.

13. Курепина Н. Л., Шоваева М. В., Шурганов А. Н. Нормативно-правовое регулирование платы за землю в Республике Калмыкия // Экология России: на пути к инновациям : межвуз. сб. науч. тр. / сост. Т. В. Дымова. Астрахань, 2018. С. 88—92.

14. Кучинская А. В. Правовое регулирование земельных отношений на территориях особых экономических зон в Российской Федерации // Аграрное и земельное право. 2014. № 4 (112). С. 57—59.

15. Лыскина А. С., Ершова Н. В. Арендная плата за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности в Воронежской области // Вклад молодых ученых в инновационное развитие АПК России : сб. материалов Всерос. науч.-практ. конф. М., 2014. С. 103—105.

16. Мызникова Т. Н. Расчет справедливой стоимости арендной платы // Экономика нового времени: теоретические аспекты и практическая реализация : сб. ст. и тез. докл. XIX Всерос. науч.-практ. конф. / ред. А. А. Якушев, И. А. Кетова, К. А. Савеченкова и др. М., 2015. С. 30—33.

17. Ноздрачев Т. А. Совершенствование экономического механизма управления земельными ресурсами г. Москвы // Современные проблемы землепользования и кадастров : материалы II Междунар. межвуз. науч.-практ. конф. М., 2018. С. 222—225.

18. Сулейманова А. В. Механизм взимания арендной платы в городском округе города город Уфа Республики Башкортостан // Вестник Белгородского государственного технологического университета им. В. Г. Шухова. 2017. № 4. С. 172—177.

19. Хамзина О. И., Хамзин И. И., Лёшина Е. А. Место аренды земель в системе земельных отношений // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : материалы VII Междунар. науч.-практ. конф., М., 2016. С. 133—139.

20. Яроцкая Е. В., Катылевская А. В., Филобок Е. С. Предложения по совершенствованию системы земельных платежей на земли сельскохозяйственного назначения в МО Белоглинский район Краснодарского края // Наука без границ. 2018. № 7 (24). С. 28—32.

References

1. Barinov N.P. (2018) *The Property relations in the Russian Federation*, no. 6 (201), pp. 6—24 [in Rus].
2. Basangova N.A., Mandzhizheva G.D. (2016) Separate aspects of regulation of the land and property relations in the context of strengthening of profitable base of local government // *Economic security and the financial and credit relations in modern conditions: approaches, problems and directions of improvement* Collection of works of a conference. Elista, Kalmyk state university of V. B. Gorodovikov, pp. 107—112 [in Rus].

3. Vladimirov N.N. (2018) *The Euroasian legal magazine*, no. 2 (117), pp. 132—134 [in Rus].

4. Garmanov V.V., Terleev V.V. (2017) *Bulletin of faculty of land management of the St. Petersburg state agricultural university*, no. 3, pp. 8—10 [in Rus].

5. Garmanov V.V., Osipov A.G., Osipov G.K., Nosov S.I. (2015) *Land management, the inventory and monitoring of lands*, no. 3 (123), pp. 25—31 [in Rus].

6. Gulina A.V. (2018) Ispolzovaniye of cadastral and market value of real estate objects when determining cost of the right of rent and the amount of the rent // *Research and development of young scientists for development of agrarian and industrial complex: Materials LX of the scientific and practical conference of students, graduate students, young scientists and experts devoted to the 85 anniversary since the birth of professor, the corresponding member of Russian Academy of Agrarian Sciences Yu.K. Neumyvakin*, pp. 54—58 [in Rus].

7. Donetskov E.S. (2014) *Questions of economy and the right*, no. 76, pp. 19—22 [in Rus].

8. Zvyagina M.V. (2017) Land relations of the region: problems and the key directions of improvement // Regularities and contradictions of development national economic systems. Moscow, pp. 90—93 [in Rus].
9. Kalmakova N.A. (2017) *Management accounting*, no. 6, pp. 3—10 [in Rus].
10. Catalina L.A. (2016) Economic efficiency of application of cadastral assessment of lands at establishment of the differentiated rent rates for the earth // Modern problems of effective land use collection of scientific works. Moscow, pp. 78—3 [in Rus].
11. Kokayeva T.T., Savlokhova Z.A. (2017) Bukhgaltersky and tax accounting of rent of lands of agricultural purpose // Achievements of science — to agriculture. Moscow, pp. 84—88 [in Rus].
12. Komarov S.I., Volokitina A.A. (2017) *Land management, inventory and monitoring of lands*, no. 4 (147), pp. 47—55 [in Rus].
13. Kurepina N.L., Shovayeva M.V., Shurganov A.N. (2018) Standard and legal regulation of a payment for the earth in the Republic of Kalmykia // Ecology of Russia: on the way to innovations the Interuniversity. Astrakhan, pp. 88—92 [in Rus].
14. Kuchinskaya A.V. (2014) *The Agrarian and land right*, no. 4 (112), pp. 57—59 [in Rus].
15. Lyskina A.S., Yershova N.V. (2014) The rent for the lands which are in the state and municipal ownership in the Voronezh region // Contribution of young scientists to innovative development of agrarian and industrial complex of Russia. Moscow, pp. 103—105 [in Rus].
16. Myznikova T.N. (2015) Calculation of fair value of the rent // Economy of modern times: theoretical aspects and implementation. Moscow, pp. 30—33 [in Rus].
17. Nozdrachev T.A. (2018) Improvement of the economic mechanism of management of land resources of Moscow // Soveremennyye problems of land use and inventories. Moscow, pp. 222—225 [in Rus].
18. Suleymanova A.V. (2017) *Bulletin of the Belgorod state technological university of V.G. Shukhov*, no. 4, pp. 172—177 [in Rus].
19. Hamzina O.I., Hamzin I.I., Lyoshina E.A. (2016) Mesto of rent of lands in the system of the land relations // Agrarian science and education at the present stage of development: experience, problems and ways of their decision. Moscow, pp. 133—139 [in Rus].
20. Yarotskaya E.V., Katylevskaya A.V., Filobok E.S. (2018) *Science without borders*, no. 7 (24), pp. 28—32 [in Rus].

For citing: Maksimova T.V.,
Dubynina A.V., Khlestova K.S.
Assessing the coefficients considered
at determining rental charges
for land plots in Chelyabinsk //
Socium i vlast'. 2018. № 5 (73). P. 82—90.

UDC 332.6

ASSESSING THE COEFFICIENTS CONSIDERED AT DETERMINING RENTAL CHARGES FOR LAND PLOTS IN CHELYABINSK

Tatyana V. Maksimova,

Chelyabinsk branch of Financial University
under the Government of the Russian Federation,
Head of the Department Chair
of Economics and Finance,
Cand.Sc. (Economics), Associate Professor.
The Russian Federation, 454084,
Chelyabinsk, ulitsa Rabotnits, 58.
E-mail: maximova.tv@mail.ru

Anna V. Dubynina,

Chelyabinsk branch of Financial University
under the Government of the Russian Federation,
Associate Professor of the Department Chair
of Economics and Finance,
Cand.Sc. (Economics).
The Russian Federation, 454084,
Chelyabinsk, ulitsa Rabotnits, 58.
E-mail: ann-file@mail.ru

Kseniya S. Khlestova,

Chelyabinsk branch of Financial University
under the Government of the Russian Federation,
Senior Lecturer of the Department Chair
of Economics and Finance.
The Russian Federation, 454084,
Chelyabinsk, ulitsa Rabotnits, 58.
E-mail: kseniya.khlestova@gmail.com

Annotation

The article assesses the coefficients taken into account when calculating the rent for using land plots located in the city of Chelyabinsk, state ownership of which is not delimited, and land plots owned by this municipality, approved by the decision of Chelyabinsk City Duma of 06.24.2008 No. 32/7 (as amended on 07/26/2017).

Due to the lack of a consistent and clear methodology for calculating adjusting factors for determining the amount of rent for using the land located on the territory of a municipal entity, state ownership of which is not delimited, and land plots owned by municipalities, there is an objective necessity to improve the methodology for determining the rent for the use of land plots, taking into account the interests of both tenants, and the municipality being landlords by adjusting factors that do not result, on the one hand, to the deterioration of the investment climate in the city of Chelyabinsk, due to the overestimation of the calculated coefficients, on the other hand, to a significant decrease in budget revenues due to the lease of land plots.

The novelty of the results obtained by the authors consists in preparing proposals and practical recommendations for improving the approaches and methods for calculating the rent for the use of land plots.

Key concepts:

rent,
land plots,
adjusting factor
cadastral value,
rental rate.